

Berlin

Stadtgestaltung und Wohnprojekte
in Eigeninitiative

Self-initiated Urban Living and
Architectural Interventions

SELF MADE CITY

Herausgegeben von
Published by
Kristian Ring/AA Projects
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und
Umwelt Berlin

Wodurch generieren Selfmade-Projekte welchen Mehrwert? Was ist in den letzten zehn Jahren wo und von wem entstanden? Welche neuen Standards und besonderen Qualitäten wurden entwickelt für Architektur, Stadtplanung, Gemeinschaft und Nachbarschaft? Mit welchen finanziellen Mitteln kann welche Qualität gebaut werden? Was und wie viel wird gemeinschaftlich geschaffen und welche Auswirkung auf ihr Umfeld haben Gemeinschaften?

Insgesamt wurden 125 Wohn- und Stadtgestaltungsprojekte in Eigeninitiative kartiert und von diesen einige Schlüsseldaten erhoben. In der kartierten Gesamtmenge sind 119 Wohnbauten beziehungsweise -anlagen enthalten, insgesamt wurden acht Quartiersentwicklungen verzeichnet, von denen drei ausführlicher im Analyseteil vorgestellt werden. 51 Projekte wurden vertieft analysiert, davon 35 mit einer umfassenden Steckbriefdarstellung, die 13 übrigen in Form von Kurztexten als Sonderprojekte, deren Fertigstellung entweder noch aussteht oder die keine klassische Baugemeinschaftskonstellation aufweisen beziehungsweise keinen Wohnzweck verfolgen. Alle vertieft dargestellten Projekte sind zudem persönlich besichtigt worden. Zum Erhebungszeitraum waren 96 Projekte realisiert, davon 87 in den Jahren 2004 bis 2012. Ein Großteil der kartierten und fertiggestellten Projekte ist innerhalb der letzten fünf Jahre zwischen 2008 und 2012 entstanden (72). Fast drei Viertel aller Projekte sind Neubauten. Als entscheidend für die Bewertung der Selfmade-Projekte in Bezug auf ihren stadtesellschaftlichen Mehrwert wurden folgende acht Kernqualitäten definiert und evaluiert:

- 1 Art und Anzahl der Gemeinschaftsflächen
- 2 Vorhandene hybride Nutzungskonzepte
- 3 Soziale Ausrichtung des Projektes in Bezug auf die Hausgemeinschaft
- 4 Urbane und nachbarschaftliche Interaktion
- 5 Ökologie
- 6 Besondere Flexibilität der Grundrisse/des Nutzungskonzeptes
- 7 Qualität der Architektur
- 8 Bezahlbarkeit bzw. Kostengünstigkeit
(unter 2000 Euro pro Quadratmeter)

SELFMADE CITY BERLIN: Focus of the Analysis

By which means, methods, and strategies do Selfmade projects generate what kind of added value? What has been produced in the last ten years, where and by whom? What new architectural standards and particular qualities have been developed (for architecture, urban planning, neighborhood, and community)? What kind of quality can be built with what financial resources? What and how much shared space has been created, and what kind of effect do collectives or house-communities have on a neighborhood environment?

125 self-initiated urban living and architectural intervention projects in Berlin have been mapped here and key data on them has been gathered. Of this total, 119 projects are residential buildings and eight are urban developments. 51 projects have been analyzed and presented in detail, 35 of which are accompanied by an extensive profile presentation. The remaining 13 projects have particular qualities that are presented in the form of a short text—they are either not yet completed or are not comparable to the typical residential project. All of the projects presented in detail have been individually visited and surveyed. At the time the data was gathered (until October 2012) 96 projects had been completed—87 between 2004 and 2012. A large number of the mapped and completed projects (72) have been built within the last five years—between 2008 and 2012. Nearly three-quarters of all projects are new construction. The following eight core qualities were deciding factors in determining the projects' relevance for society and urban development and have been evaluated throughout the publication:

- 1 Type and amount of common spaces
- 2 Hybrid-use concepts in place
- 3 Social focus of the project in connection with the house community
- 4 Urban and neighborhood interaction
- 5 Building ecology
- 6 Special flexibility solution for the planning of the spaces or for their use over time
- 7 Architectural quality
- 8 Affordability and cost effectiveness
(built for under 2,000 euro per square meter living space)

INHALT	CONTENTS
Vorwort	Preface 2
I INTRO Positionen zur Selfmade City	I INTRO Positions on the Selfmade City 4
Kartierung und Verzeichnis von Selfmade-Projekten in Berlin	Mapping and Index of Selfmade Projects in Berlin 6
Statements I: Typisch Berlin?	Statements I: Typical Berlin? 10
Einleitung: Selfmade statt Readymade	Introduction: Selfmade not Readymade 14
II ANALYSE Projekte und Profile aus der Selfmade City	II ANALYSIS Projects and Profiles from the Selfmade City 26
Zehn Selfmade-Qualitäten: Wie Wohn- und Stadtgestaltungsprojekte in Eigen- initiative zur Stadtentwicklung beitragen	Ten Selfmade Qualities: In what Ways Self-Initiated Projects Contribute to Urban Development 28
Projektanalyse: Grundlagen und Bewertungskriterien	Project Analysis: Principles and Evaluation Criteria 48
Zwischen Museumsinsel und Torstraße	Between Museumsinsel and Torstraße 50
Zwischen Torstraße und Mauerpark	Between Torstraße and Mauerpark 64
Rund um's Wins- und Bötzowviertel	Around Winsviertel and Bötzowviertel 94
Statements II: Warum Selfmade?	Statements II: Why Selfmade? 110
Zwischen Wollank- und Vinetastraße	Between Wollankstraße and Vinetastraße 112
Vom Komponistenviertel zum Weißen See	From the Komponistenviertel to Weißer See 122
Rund um die Frankfurter Allee	Around the Frankfurter Allee 134
Statements III: Wie selber machen?	Statements III: Do it yourself – but how? 148
Zwischen Jannowitzbrücke und Kottbusser Tor	Between Jannowitzbrücke and Kottbusser Tor 150
Rund um die Lohmühleninsel	Around the Lohmühleninsel 166
Am Gleisdreieck Park	Around the Gleisdreieck Park 176
Andere Orte	Other Places 186
III FAZIT Perspektiven und Potenziale für die Selfmade City	III CONCLUSION Prospects and Potentials for the Selfmade City 200
Statements IV: Was nun?	Statements IV: What next? 202
Selfmade City Berlin: Schlüsseldaten und Schlussfolgerungen zur aktuellen und zukünftigen Entwicklung	Selfmade City Berlin: Key Data and Evaluation of Current and Future Development 206
Literatur und Links	Literature and Links 222
Abbildungsnachweis	Image Credits 223
Autoren	Authors 224

Vorwort

Stadtentwicklung ist um eine wichtige Facette reicher geworden. Mit der Gründung von ersten Baugruppen bereits seit den 1970er Jahren entwickelte sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten eine neue Form kooperativen Bauens stetig weiter, die inzwischen zu einer festen Größe in Berlin geworden ist. Damit sind Baugruppen heute zu wichtigen Teilhabern der Stadtentwicklung geworden.

Projekte von Baugruppen unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht von anderen Formen des Wohnungsbaus: Sie werden gemeinsam von den zukünftigen Bewohnern geplant und sind so auf die Bedürfnisse ihrer Mitglieder zugeschnitten und kommunizieren mit ihrer Nachbarschaft. Sie wollen nachhaltig sowohl in ökologischer, in sozialer wie auch in finanzieller Hinsicht sein, sie sind nicht renditeorientiert. Die innovative Kraft der Baugruppenprojekte strahlt nicht zuletzt auf die Qualität der Architektur aus, die sich auf ihre Rolle im Quartier einlässt und sich einer ökologischen Bauweise verpflichtet.

Die innovative Arbeit der Baugruppen nützt der Stadt insgesamt, weil neue Lösungen für zentrale Fragen des Wohnens im Mittelpunkt stehen: Wie wollen wir zukünftig wohnen? Welche Bedürfnisse des Wohnens haben sich verändert? Wie nutzen wir den Raum optimal? Die hier vorgestellten Projekte haben

Preface

Co-housing has added a new, very important facet to urban planning. Since the founding of the first co-housing projects in the nineteen seventies, new forms of cooperative building have been developing continually. Particularly in the past two decades, they have taken on a critical mass in Berlin and co-housing projects have become determining players in the development of the city.

Co-housing differs in many ways from other types of residential projects. Co-housing projects: Are developed and planned collaboratively by their future residents and are therefore custom-fit to particular needs; They communicate with their neighborhood; They strive to be sustainable in regard to ecology as well as financial and social aspects; And finally, return on investment is not the main motivating factor behind them. The innovative energy of co-housing projects is reflected in the quality of their architecture and in how groups take on an important role within their urban quarters, while also being dedicated to ecological building.

The city of Berlin values and utilizes the innovative work of co-housing groups because they have developed new solutions for central, inner-city living situations and issues such as: How will we want to live in the future? Which residential needs and wishes

dazu alles andere als eine einheitliche Position, im Gegenteil: die Vielfalt der Lösungen macht die Projekte zu Impulsgebern für einen neuen Wohnungsbau.

Baugruppen knüpfen an eine gute Berliner Tradition des „anderen Bauens“ an, die sich unter anderem in den heute fast 190.000 Genossenschaftswohnungen in der Stadt manifestiert. Dass die Organisationsform der Genossenschaft auch für Baugruppen von Interesse ist, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass einige Baugruppen inzwischen diese Rechtsform gewählt haben oder dies überlegen. Dies kann die positive Folge haben, dass dadurch eine neue Entwicklung von Wohngenossenschaften eingeleitet wird.

Jenseits der Gestaltung und der Verwirklichung eigener Wohnbedürfnisse ist die Bildung von Wohneigentum durch Baugruppen auch sozialpolitisch von hohem Interesse. Es stimmt daher nachdenklich, wenn Baugruppen nicht selten an der Finanzierung zu scheitern drohen, weil sie der eng begrenzten Definition von Kreditwürdigkeit nicht entsprechen. Hier stellt sich die Frage, ob nicht ein stärkeres Interesse der Kredit gebenden Banken eingefordert werden muss.

Nicht zuletzt manifestiert sich in dem Engagement von Baugruppen eine zunehmend selbstbewusste Stadtbürgerschaft, die mit ihren Projekten in die Stadtentwicklung eingreift und den Anspruch auf Mitsprache erhebt. Mit ihren auch unbequemen

Forderungen stehen sie im Fokus der Debatte über die „Stadt der Zukunft“.

Kristien Ring stellt in dem vorliegenden Buch mit sehr präzisiertem Blick auch auf die Details die Entwicklung von Baugruppen in ihrer ganzen Breite vor, zeigt Besonderheiten auf und dokumentiert architektonische Merkmale wie Daten zu den Bauwerken. Sie begründet gleichzeitig, warum Baugruppen nicht allein „schöne“ Projekte voranbringen und voran gebracht haben, sondern, dass hier auch eine kritische gesellschaftspolitische Bewegung in Gang gekommen ist, die sich als Alternative, ja als Gegenmodell zum investiven Bauen versteht.

„Selfmade City“ bietet einen guten Überblick über die meisten Projekte von Baugruppen in Berlin und zeigt, dass hier Bauten von hohem architektonischen Anspruch entstanden sind und einen Gewinn für das Bild der Stadt darstellen. Gleichzeitig stellt dieses Buch die Frage nach erweiterten Handlungsspielräumen für Akteure einer nach vorne gerichtete Stadtentwicklung.



Michael Müller
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

have changed? How can the use of space be optimized? The projects shown here represent anything but a homogeneous position. On the contrary, the diversity of the solutions has provided a new understanding of residential building.

Co-housing groups have taken up a good Berliner tradition of “building differently” that is today manifested in, among other things, nearly 190,000 co-op association apartments in the city. The fact that many co-housing projects have chosen or are exploring the organizational form of the co-op association demonstrates its relevance to them. This can have the positive effect that new developments are made by co-housing associations.

Apart from the conception and realization of spaces for particular living needs, self-used ownership through co-housing is of central social and political interest. It is true and we must consider that it is not seldom the case that co-housing projects fail because they do not meet the very narrowly defined standards for creditworthiness (in Germany). The question that presents itself is, whether the credit lending banks must be called upon and convinced to take a stronger interest in co-housing.

The involvement of co-housing groups is manifested in the ever-growing confidence of the city's inhabitants who contribute to its development with their projects and levy their right to participate. Their

uncomfortable claims have placed them at the focus of the debate on the “City of the Future”.

In this book, Kristien Ring presents a very precise overview of the details of co-housing development in its entirety, highlighting the particular characteristics and documenting the architectural features and data of the buildings. Kristien Ring also justifies that co-housing not only produces “pretty” building projects, but rather that the projects have furthered a critical social-political movement that presents an alternative, or anti-model, to profit oriented development.

“Selfmade City” offers an overview of the most important co-housing projects in Berlin and demonstrates how buildings of high-quality architectural aspiration have resulted; this is a win for the image of the city. At the same time, this book questions in which ways and with which strategies the players of future-oriented urban development will act.

Michael Müller
Senator for Urban Development
and the Environment



I. INTRO

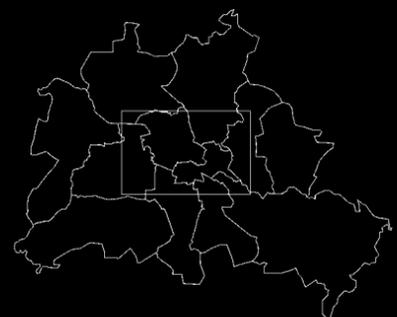
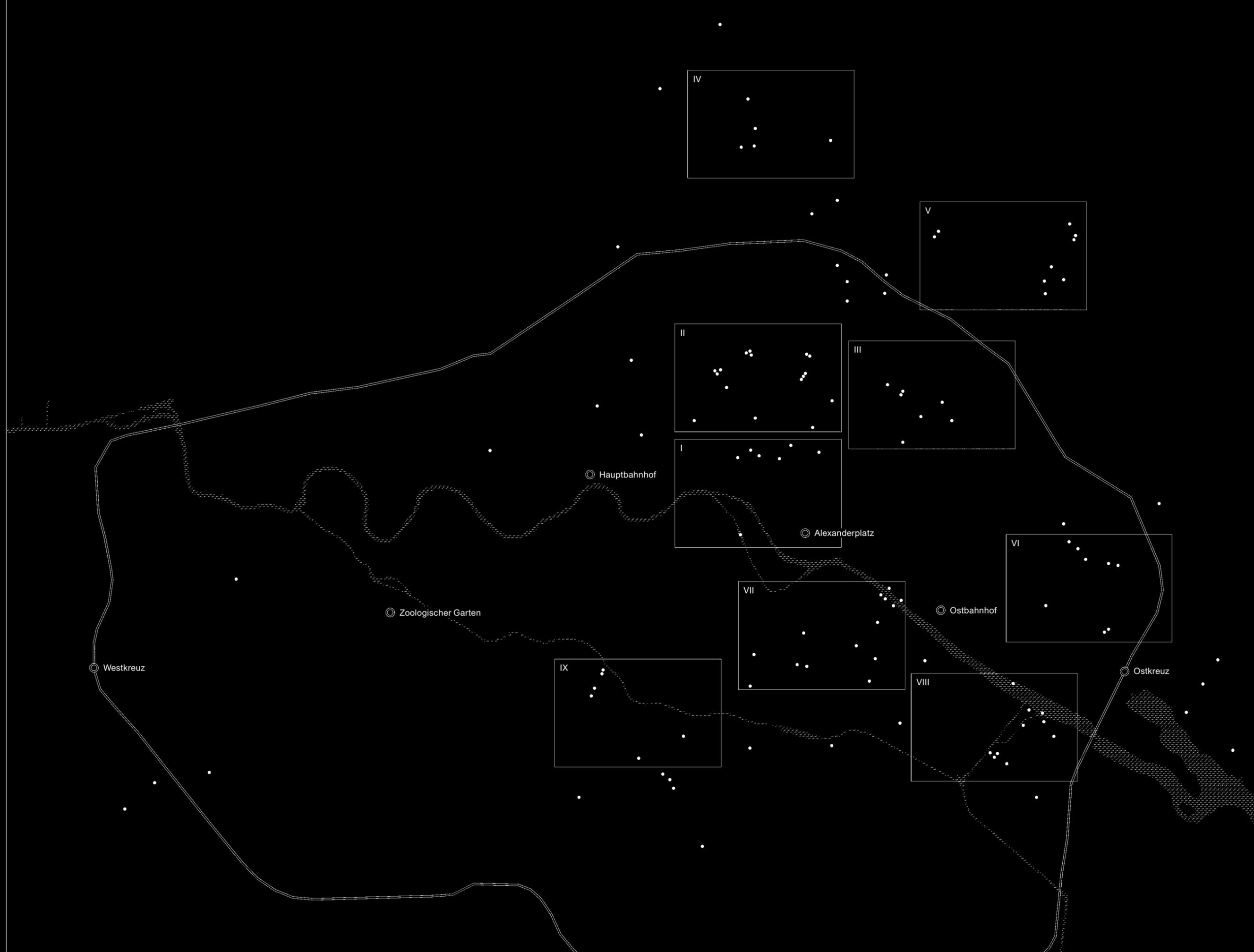
Positionen
zur Selfmade City

I. INTRO

Positions on
the Selfmade City

BERLIN

I	ZWISCHEN MUSEUMSINSEL UND TORSTRASSE : BETWEEN MUSEUMSINSEL AND TORSTRASSE	050
II	ZWISCHEN TORSTRASSE UND MAERPARK : BETWEEN TORSTRASSE AND MAERPARK	064
III	RUND UM'S WINS- UND BÖTZOWVIERTEL : AROUND WINSVIERTEL AND BÖTZOWVIERTEL	094
IV	ZWISCHEN WOLLANK- UND VINETASTRASSE : BETWEEN WOLLANK- STRASSE AND VINETASTRASSE	112
V	VOM KOMPONISTENVIERTEL ZUM WEISSEN SEE : FROM THE KOMPONISTEN- VIERTEL TO WEISSER SEE	122
VI	RUND UM DIE FRANKFURTER ALLEE : AROUND THE FRANKFURTER ALLEE	134
VII	ZWISCHEN JANNOWITZBRÜ- CKE UND KOTTBUSSE TOR : BETWEEN JANNOWITZ- BRÜCKE AND KOTTBUSSE TOR	150
VIII	RUND UM DIE LOHMÜHLENINSEL : AROUND THE LOHMÜHLENINSEL	166
IX	AM GLEISDREIECK PARK : AROUND THE GLEISDREIECK PARK	176
X	ANDERE ORTE : OTHER PLACES	186



I	ZWISCHEN MUSEUMSINSEL UND TORSTRASSE ; BETWEEN MUSEUMSINSEL AND TORSTRASSE	050	24	Brunnenstraße 9 Brandlhuber + ERA, Emde, Schneider	2010	092	47	Meyerbeerstraße 32 DMSW Architekten	2009	126	68	Michaelkirchstraße 23 <i>Kater Holzlig</i> Katerholzlig, T. Schomaker/Holzfreunde	2011	154	87	Vicki-Baum-Straße 28-40 <i>11 Freunde</i> AFF Architekten	2011	172	107	Sulzaer Straße 9 <i>Haus 27</i> Naegeli Architekten	2009
1	Joachimstraße 5 <i>urbane living 01</i> Abcarius Burns Architekten	2001	054	25	Oderberger Straße 55 Stephan Thiele, Architekt, + AREA	2010	48	Mahlerstraße 40 DMSW Architekten	2010		69	Quartier Holzmarktstraße 25 <i>Holzmarkt Plus eG</i> Köpenicker Straße 40/41	2014	155	88	Stralauer Allee 3-16 <i>SPREE 2011</i> Ralf Steeg, LURI Watersystems	2012	174	108	Hauptstraße 24-30 <i>StadtGut Blankenfelde</i> StadtGut Blankenfelde	2010
2	Steinstraße 26-28 Caparneto Schönigh Architekten	2003	056	26	Borsigstraße 16 Maurizio Nieri	2010	49	Albertinenstraße 6-8 Quartier <i>Wohnen am Weißen See</i>	2011	128	70	Köpenicker Straße 40/41 <i>Eisfabrik</i> Spangenberg Architekten	2014		89	Martin-Hoffmann- Straße 2-6 ArGe Keinert-Büsching	2012		109	Sarkauer Allee 1a Jankowski Architekten Stadtplaner DWB	2010
3	Auguststraße 26 A Ebers Architekten	2005		27	Choriner Straße 58 Zoomarchitekten	2012	50	Albertinenstraße 6-8 Haus C <i>Wohnen am Weißen See</i> DMSW Architekten	2012	130	71	Köpenicker Straße hinten 48/49 <i>Spreefeld</i> Die Zusammenarbeiter, FAT Koehl Architekten, Caparneto Architekten, BAR Architekten	2013	156	90	Kieffholzstraße 416-418 <i>Wohnen am Hochdamm</i> immolog, Architekten	2013		110	Kranzer Terrasse DP Architekten	2010
4	Linienstraße/Ecke Alte Schönhauser Straße <i>Platoon</i> Platoon	2007		28	Boyenstraße 34, <i>Nullemissionshaus</i> Deimel Oelschläger Architekten	2012	51	Streustraße 72/73 <i>Upstairs-Downstairs</i> ArGe T. Hillig Arch. + FSF Architekten	2011		72	Prinzenstraße 35-38 <i>Prinzessinnengärten</i> Marco Clausen/ Nomadischgrün	2011	164	91	Krüllstraße 6-10 <i>Gartenhaus</i> Die Zusammenarbeiter + KonzeptRealität	2014		111	Uferstraße 6 <i>Hegemonietempel</i> Heberle + Mayer Büro für Arch. + Städtebau	2010
5	Auguststraße 51 <i>Mehrgenerationenhaus</i> Grüntuch Ernst Architekten	2008	058	29	Scharnhorststraße 6-7 Hofmann Architekten	2012	52	Lehderstraße 50-52, 69, Streustraße 74 Quartier <i>Stadttoase</i> <i>Weißensee, Am Obstgarten</i>	2012		73	Sebastianstraße 18/20 <i>City Pioniere</i> complan	2011		92	Am Flutgraben 1 <i>Club der Visionäre</i>	/		112	Eiswerder 13 <i>Alte Schule - GmbH i.G.</i> Engelhardt + Küenzlen Architekten	2012
6	Linienstraße 23 <i>Passivhaus</i> BCO Architekten	2011	060	III	RUND UM'S WINS- UND BÖTZOWVIERTEL ; AROUND WINSVIERTEL AND BÖTZOWVIERTEL	094	53	Bizetstraße 65-67 <i>Sunny Site Passivhaus</i> Pfeifer Deegen Architekten	2012	132	74	Prinzenstraße 85 <i>Planet Modulor, Aufbau</i> Haus Clarke + Kuhn Architekten	2011		IX	AM GLEISDREIECK PARK ; AROUND THE GLEISDREIECK PARK	176		113	Niebuhrstraße 52 <i>Lebensort Vielfalt</i> Roedig, Schop Arch.	2012
7	Flussbad Am Zeughaus realities:united	/	062	30	Marienburger Straße 31a Heinhaus Architekten	2006	VI	RUND UM DIE FRANKFURTER ALLEE ; AROUND THE FRANKFURTER ALLEE	134		75	Adalbertstraße 41 Zanderroth Architekten	2012		93	Methfesselstraße 9 <i>Gartenhaus</i> Siegl + Albert Arch.	2005		114	Gerichtsstraße 17 <i>Wohnen und Arbeiten</i> <i>an der Panke</i> Klinkenberg/Maarske Architekten	2012
II	ZWISCHEN TORSTRASSE UND MAUERPARK ; BETWEEN TORSTRASSE UND MAUERPARK	064	31	Marienburger Straße 40 <i>An der Marie</i> Arnold + Gladisch Architekten	2007	54	Bänschstraße 10 <i>KlimaSolarHaus</i> Dittert + Reumschüssel Architekten	2009			76	Grimmstraße 25 <i>Am Urban</i> Graetz Architekten + Bietergemeinschaft	2012	158	94	Kreuzbergstraße 12a <i>Haus und Hof</i> Siegl + Albert Arch.	2005		115	Bandelstraße 26/27 <i>Baugruppe Altmoabit</i> Ruiken + Vetter Arch.	2012
8	Lychener Straße 60 <i>Lychi 60</i> raumlabor_berlin + Lychi 60	1990		32	Esmarchstraße 3 Kaden Klingbeil Architekten	2008	55	Kreutzigerstraße 20 Roedig, Schop Architekten	2009	138	77	Ritterstraße 50 ifau + Jesko Fezer/ Heide & von Beckerath Architekten	2012	160	95	Flottwellstraße 1 <i>Polis</i> Stahl Denninger Planungsgesellschaft	2011		116	Wasgenstraße 75 <i>Sanierung Studentendorf Schlachtensee</i> W. Brenne Arch.	2013
9	Choriner Straße 55 Popp Planungen	1998		33	Am Friedrichshain 25 Zoomarchitekten	2008	56	Simplonstraße 54 FAT Koehl Architekten	2010	142	78	Alexandrinestraße 118 <i>St. Agnes Kirche</i> J. König, Galerist	2011		96	Flottwellstraße 2 Heide Von Beckerath Architekten	2011	180	117	Tharauer Allee <i>Tharauer Gärten</i> DP Architekten	2013
10	Hessische Straße 5 <i>Slender Bender</i> Deadline Architekten	2004	068	34	Liselotte-Hermann- Straße 27/28 Arnold + Gladisch Architekten	2010	57	Quartier Simplonstraße/ Matkowskystraße/ Revaler Straße	2010	141	79	Lindenstraße 91 <i>Blumengroßmarkt</i> Stadt neu denken, Berliner Kunsthalle u.a. Initiativen	2014		97	Monumentenstraße 13e AKAI Büro für Architek- tur + Gestaltung	2011		118	Eisenbahnstraße 37b-38 Feddersen Architekten	2013
11	Anklamer Straße 52 <i>Ten-In-One</i> Roedig, Schop Architekten	2005	070	35	Zelter Straße 5 <i>Big Yard</i> Zanderroth Architekten	2010	58	Scharnweberstraße 39 <i>Weitsicht</i> Arnold + Gladisch Architekten	2010		80	Lohmühlenstraße/Ecke Kieffholzstraße <i>Wagenburg am Landwehrkanal</i>	1991		98	Blücherstraße 24 Liebscher-Tauber + Tauber Architekten	2013		119	Sophienstraße 35 <i>La Viva Verde</i> Dr. Beetstra + Körholz Architekten	2013
12	Schönhauser Allee 9 <i>Platoon</i> Platoon	2012		36	Kanzowstraße 13/14 planbar3, Hanneforth, Meiners, Zenke	2010	59	Alfred-Jung-Straße 6-8 <i>Werkpalast</i> Anita Engelmann, Dickopf + Walter	2010	144	81	Eichenstraße 4 <i>Arena</i>	1995		99	Quartier Möckernstraße/ Yorkstraße 24 <i>Möckernkiez</i>	2014	184	120	Koloniestraße 57 <i>Das älteste Haus</i> <i>Weddings</i> Bernhard Hummel + Clemens Krug Arch.	2013
13	Strelitzer Straße 53 FAT Koehl Architekten	2007	072	37	Pasteurstraße 27 Plaanpool Architekten	2011	60	Rigaer Straße 22 <i>Riga Park</i> Zanderroth Architekten	2013		VIII	RUND UM DIE LOHMÜHLENINSEL ; AROUND THE LOHMÜHLENINSEL	166		100	Am Mehrgingdamm/ Ecke Obentrautstraße Upstall Kreuzberg e.V.	2014		121	Malmöer Straße 29 Bernhard Hummel + Clemens Krug Arch.	2013
14	Choriner Straße 53 Zoomarchitekten	2007	074	IV	ZWISCHEN WOLLANK- UND VINETASTRASSE ; BETWEEN WOLLANKSTRASSE UND VINETASTRASSE	112	61	Scharnweberstraße 45 <i>Südwestsonne</i> Archid, Inka Drohn	2012	146	82	Eichenstraße 4 <i>Badeschiff</i> Wilk Salinas Architekten	2004		101	Flottwellstraße <i>Metropolis</i> Stahl Denninger Planungsgesellschaft	2014		122	Platz der Luftbrücke 5 <i>Tempelhofer Freiheit</i>	2014
15	Schönholzer Str. 10a, Ruppiner Straße 42-43 Zanderroth Architekten	2007	076	38	Görschstraße 48/49 <i>3 X Grün</i> IfuH	2011	62	Niederbarnimstraße hinten Nr. 5a Christoph Wagner Architekten	2013		83	Paul-Lincke-Ufer + Lohmühleninsel <i>Autofrei Wohnen Berlin</i> eG N. Safi-Schöppe, N. Rheinlaender, S. Wagner	2010		102	Dennewitzstraße 1 <i>DennewitzEins</i> Siegl + Albert Arch., DMSW Arch., Roedig, Schop Arch.	2013		123	Gottschedstraße 4 <i>Ex Rotaprint GmbH</i> ExRotaPrint; Les Schliesser + Daniela Brahm	2014
16	Schönholzer Straße 11 Zanderroth Architekten	2008	078	39	Görschstraße 17 DMSW Architekten	2012	63	Revaler Straße 99 <i>RAW-Tempel e.V.</i>	2017	140	84	Lohmühlenstraße 60 <i>KarLoh</i> Carpaneto Architekten, Die Zusammenarbeiter	2010		X	ANDERE ORTE ; OTHER PLACES	186		124	Alexander-von-Humboldt- Weg/Newtonstraße /Abram-Joffe-Straße <i>Newton Plus Energie</i> <i>Siedlung</i> Zoomarchitekten + DMSW Arch. + Deimel- Oelschläger Arch.	2014
17	Bernauer Straße 5d <i>Haus FL</i> Ludloff + Ludloff Architekten	2008	082	40	Eschengraben 10-14, 16, 18, 20, 22 Quartier <i>Vineta</i>	2012	VII	ZWISCHEN JANNOWITZBRÜ- CKE UND KOTTBUSSE TOR ; BETWEEN JANNOWITZ- BRÜCKE UND KOTTBUSSE TOR	150		85	Lohmühlenstraße 62 <i>Zwillingshaus</i> ArGe Degenhardt Schönigh	2011		103	Am Rundling 1-20 <i>Lebens(t)raum Johannis- thal</i> planbar3, Hanneforth, Meiners, Zenke	2006				
18	Quartier Bernauer Str. Kollwitzstraße 22 Heinhaus Architekten	2008	080	41	Hermann-Hesse- Straße 13-15 Naegeli Architekten	2012	64	Mariannenplatz 2 <i>Kunsthaus Bethanien</i>	1975		86	Lausitzer Straße 38 <i>Genossenschaftsprojekt</i> Stadttoase Architektur- büro A. Wettig	2011	170	104	Gundelfinger Straße 10/11 <i>Generationswohnen</i> <i>Alte Schule</i> Thommes Weißheimer Architekten + Selbst- baugenossenschaft	2008				
19	Oderberger Straße 56 BAR Architekten	2009	084	42	Berliner Straße 102 R. Hasselbach Arch., mrp	2013	65	Naunynstraße 72 <i>Schokofabrik</i> Gruppe Planschok(o)	1986		105	Wönnichstraße 104 <i>Lichte Weiten</i> Dr. Beetstra + Körholz Architekten	2009		106	Eisenbahnstraße 42/43 <i>Markthalle Kreuzberg</i> de+ architekten	2007				
20	Schönholzer Straße 13-14 <i>LLU, Passivhaus</i> Deimel Oelschläger Architekten	2009	088	43	Quartier Heyn-, Görsch-, Brehmestraße	2013	66	Bethaniendamm 61 Stadttoase Architektur- büro A. Wettig	2005												
21	LLU, Passivhaus Deimel Oelschläger Architekten	2009	090	44	Brehmestraße 21-23 DMSW Architekten	2014	67	Holzmarktstraße 33 <i>Radialsystem V</i> Spangenberg Archi- tekten	2009												
22	Pappelallee 43 <i>Leuchtturm</i> Mohr+Winterer Architekten/Florian Feigl	2009	090	V	VOM KOMPONISTENVIERTEL ZUM WEISSEN SEE ; FROM THE KOMPONISTEN- VIERTEL TO WEISSER SEE	122															
23	Greifenhagener Straße 19 <i>Trainspotting</i> Roedig, Schop Architekten	2009		45	Albertinenstraße 17 DMSW Architekten	2006															
	Index/Index																				

Rolf Novy-Huy, „Berlin war als geteilte Stadt und
Stiftung trias, durch ihre Insellage jahrzehnte-
Hattingen (Ruhr) lang Anziehungspunkt für Kre-
ative und Nonkonformisten.
Gleichzeitig bot die Stadt durch viele leerstehende
Gebäude eine einzigartige Möglichkeit, unkonventi-
onelle Lebensstile in die Tat umzusetzen. Subventio-
nen des Bundes und großzügige Förderprogramme
des Senats ermöglichten bis etwa 2000 die Umset-
zung einer Vielzahl von Projekten, zum Beispiel aus
der Szene der Hausbesetzer heraus. Somit entstan-
den neue, stabile Flecken einer alternativen Kultur
und Freiheitsräume. Keine Stadt in Deutschland hat

einen so bunten, gleichzeitig zahlenmäßig so starken
Bevölkerungsanteil, der bereit ist, neue Wege zu
gehen. Nach dem Wegfall der Förderprogramme
mussten die Berliner lernen – wie die Bewohner an-
derer Städte auch – mit den üblichen Instrumenten,
auch einmal mit eigenem, privatem Geld, Projekte
umzusetzen. Was nach 1989 erwartet wurde, setzt
nun überraschend und mit Wucht ein: Internationale
Investoren entdecken die Stadt und kaufen große
Bestände auf. Die Mieten steigen, Brachflächen und
leere Gebäude nehmen in rasantem Tempo ab.“

Constance „In Bezug auf Baugemeinschaft-
Cremer, ten und Wohnprojekte kann man
Stadtbau GmbH, getrost von einer Selfmade-Kultur
Berlin sprechen. Ohne nennenswerte
Unterstützung durch Verwaltung
oder Politik sind hier zukunftsweisende Lösungen
für das Bauen und Wohnen entstanden. Sowohl was
Ökologie, Bautypologie und soziales Gefüge ange-
langt, wurden Experimente gewagt und Unkonventi-
onelles einfach ausprobiert. Getreu dem Motto
,Es gibt nichts Gutes, außer man tut es' sind die Ber-
liner in vielerlei Hinsicht wirkliche Mitgestalter ihrer
Stadt.“

dass sich durch das ‚Stadtmachen‘ die persönliche
Beziehung zur Stadt verändert. Je mehr Menschen
sich aktiv an der Gestaltung unserer Stadt beteiligen,
desto besser wird sie. Die Stadt ist das ultimative
,Crowdsourcing-Projekt‘.“

Florian Heilmeyer, „Wo immer wieder versucht wurde,
Architektur- viele Räume in Berlin stellen- oder
journalist und zeitweise ‚unter Kontrolle zu
Kurator, Berlin bringen‘, wo immer wieder Frag-
mente des jeweils gerade ange-
sagten Stadtmodells in die vorhandene Stadt einge-
fügt wurden (Hansaviertel, Stalinallee, Gropiusstadt,
Kulturforum, Potsdamer Platz etc.), da gerieten
andere Räume immer wieder ‚außer Kontrolle‘, wa-
ren wirtschaftlich nicht zu vermarkten oder rechtlich
unklar. Dort entstand das selbstgemachte Berlin,
da ging es um das Provisorische, das Improvisierte,
das Selbergebaute oder Selbstinitiierte, das Unfer-
tige und Unsichere, das Rohe und Raue. Das hat
über die letzten 30 Jahre mindestens genauso viele
Bereiche dieser Stadt geprägt wie das Kontrollierte.
Viele Berliner Architekten, die die großartigen 1990er
Jahre in dieser Stadt erlebt haben, scheinen genau
das verstanden zu haben: Das Prozesshafte, das
Unklare und Unfertige ist nicht das Gegenteil von
Architektur, sondern kann vielmehr ihren Kern bilden.
Ein solches Verständnis von Architektur als flexible,

TYPISCH BERLIN?

STIMMEN ZU TRADITION UND
GEGENWART DER BERLINER
SELFMADE-KULTUR IN ARCHITEKTUR UND
STADTENTWICKLUNG

OPINIONS ON TRADITION AND THE
CONTEMPORARY NATURE OF BERLIN'S
SELFMADE CULTURE IN ARCHITECTURE AND
URBAN DEVELOPMENT

TYPICAL BERLIN?

Rolf Novy-Huy, „As a divided city and due to its
Stiftung Trias, insular position, Berlin had been
Hattingen, a center of attraction for creatives
Germany and non-conformists for decades.
In addition, the city's many vacant
buildings offered a unique opportunity for the estab-
lishment of unconventional lifestyles. Until around
2000, subsidies by the Federal Government as well
as generous development schemes by the Senate
facilitated the realization of a variety of projects, for
example, among squatters. This resulted in new en-
during locations of alternative culture and freedom.
No other city in Germany has such a diverse and, at

the same time, large share of the population interest-
ed in breaking new ground. After the discontinuation
of these development schemes, people in Berlin—
just like in other cities—had to learn to realize pro-
jects by the usual means, sometimes even with their
own private funds. What had been expected right
after 1989 is happening now with surprising momen-
tum: international investors are discovering the city
and buying up vast amounts of assets. Rents are
rising, there is a fast decline in the number of vacant
lots and buildings.“

Constance „In terms of a culture of self-initi-
Cremer, ated co-housing and residential
Stadtbau GmbH, projects, one can speak confi-
Berlin dently: without any kind of note-
worthy support from the ad-
ministration or politics, future-oriented solutions
for building and living have been created. As far as
building ecology, new building typologies, or even
social frameworks are concerned, experiments were
risked and unconventional solutions simply tried out.
True to the motto 'Actions speak louder than words,'
the Berliners are in many ways truly the co-creators
of their city.“

part in creating our city, the better it will be. The city
is the ultimate crowd-sourced project.“

Florian Heilmeyer, “Whenever there was an attempt
architecture in Berlin to temporarily ‘control’
journalist and spaces here and there, wherever
curator, Berlin, fragments of the currently hip
Germany and happening city model were
inserted into the existing city
(Hansaviertel, Stalinallee, Gropiusstadt, Kulturforum,
Potsdamer Platz, and more), other spaces became
'out of control', were not profitable on the market, or
were legally ambiguous. That is where 'self-made
Berlin' originated, it was all about the impromptu, the
improvised, the homemade and self-initiated, the
unfinished and uncertain, the raw and rough. Over
the past thirty years, it has shaped at least as many
areas of this city as the more controlled projects.
Many architects in Berlin who experienced the bril-
liant nineteen-nineties in this city appear to have
recognized precisely that: a process-like nature, the
ambiguous, and the unfinished are not necessarily
the opposite of architecture, but rather might consti-
tute its core. Such an understanding of architecture
as a flexible, transformative urban design geared
toward a strategy rather than a result could actually
be tremendously helpful in the coming years – and it
could perhaps really be 'typical Berlin'.”

Matthew Griffin, “The great thing about Berlin's
Architect and Selfmade culture is its diversity.
member Locally grown projects are tai-
of the Initiative lored specifically to the people
,Stadt Neu that make them, and to the neigh-
Denken“ borhoods in which they are built.
There is no consistent style, and
no typical solution. However, locally grown projects
produce a broader range of solutions than investor
projects. This is an advantage for both the project's
users, for the neighborhood and for the city. One
of our mottos is: 'Develop the city, develop yourself'.
I believe that the act of making the city changes your
relationship to it. The more people that actively take

transformative und eher auf eine Strategie als auf ein Ergebnis ausgerichtete Stadtveränderungskunst könnte uns in den nächsten Jahren enorm hilfreich sein – und es könnte dann vielleicht wirklich auch ‚typisch Berlin‘ sein.“

Nikolai von Rosen, Künstler und Kurator, Berlin
„Das Arbeiten mit einem Netzwerk ist zum primären Mittel geworden. Zugleich haben sich die Bauleute emanzipiert und sind gleichberechtigte Akteure im Verwalten der Netzwerke geworden. Dieses Auftreten von Netzwerken betrifft natürlich nicht nur die Architektur und das Bauen, sondern sie nimmt unterschiedliche Erscheinungen im Stadtraum an. Die Netzwerke werden sichtbar. Sie betreiben Kitas, campieren gegen Mietsteigerung am Kottbusser Tor, entwickeln Bürgerinitiativen für eine bedarfsgerechtere Stadt oder man trifft sich zum gemeinschaftlichen Gärtnern. Die Kommunikationsleistung ist nicht nur erhöht, sondern sie verändert auch qualitativ den Zugriff auf die Stadt. Es entwickeln sich aus den unterschiedlichen Situationen des Stadtraums heraus sehr spezifische Ideen. Wenn man mich also auf ein typisches Moment festlegen will, das Berlin ausmacht, dann ist es für mich das situative Begreifen. Mittlerweile ist man so weit, dass die situative Ideenvielfalt und auch die real stattfindende situative Praxis die bisher gültigen

Paradigmen von Stadtentwicklung sprengt. Berlin befreit sich gerade aus den Fesseln einer veralteten Planung.“

Jörg Ebers, Architekt, Berlin
„Selfmade ist ja letztlich eine Reaktion: Wenn weder die starren Typologien des Immobilienmarktes noch die Gestaltungsmacht der öffentlichen Hand vielschichtige, aneignungsfähige Räume hervorbringen, dann baut sich eine Art Gestaltungsdruck auf. Dieser Druck entlädt sich, solange es genug engagierte Protagonisten gibt, die Verantwortung übernehmen, und solange der Rohstoff Grundstück (oder Bestandsgebäude) verfügbar ist. Es erscheint nur folgerichtig, dass man die Dinge selbst in die Hand nimmt und im eigenen Maßstab Stadt macht. Selfmade ist wahrscheinlich Stadtplanung im Maßstab 1:100. Ich bin persönlich eher kritisch, ob Politik und Verwaltung überhaupt in relevanter Dimension und mit nötiger Allgemeingültigkeit hierbei hilfreich sein können. Qualifizierbare Förderkriterien werden einem Projekt schnell die Leichtigkeit nehmen, die es besonders am Anfang braucht.“

Jörg Ebers, architect, Berlin, Germany
“Ultimately, ‘SELF-MADE’ is a reaction: when neither the rigid typologies of the property market nor the creative power of the public sector produce complex appropriate spaces, the result is a buildup of a kind of creative pressure. This pressure might be relieved if there are enough committed protagonists who are willing to take responsibility as long as the raw material—real estate—is available in sufficient quantity. It appears logically consistent to take matters into one’s own hands and shape the city at one’s own discretion. SELF-MADE probably means urban design on a scale of 1:100. Personally, I am rather critical of the notion that the political and administrative sectors can actually be helpful in a relevant capacity and with the necessary general applicability. Qualifiable eligibility criteria for subsidies tend to complicate a project, which has particularly negative impact in the initial stages.”

Christian Schöningh, architect, Berlin
“Co-housing projects constitute an ever-growing part of urban development. The bottom line for me is that they influence the entire residential construction market. I wish ‘normal’ developers would find it harder to do botch jobs for top dollar. Co-housing projects plan and build in line with demand—a prerequisite for successful solutions.

Christian Schöningh, Architekt, Berlin
„Baugruppen machen einen größer werdenden Teil der Stadtentwicklung aus. Für mich ist dabei das Entscheidende, dass sie Einfluss ausüben auf den gesamten Wohnungsbau Markt. Ich wünsche mir, dass es ‚normalen‘ Bauträgern nicht mehr so leicht – und in einem enger werdenden Markt zunehmend leichter – fällt, Murks für viel zu viel Geld anzubieten.

Baugruppen planen und bauen bedarfsgerecht – eine Grundvoraussetzung für funktionierende Lösungen. Planen anhand eines sehr spezifischen Bedarfs befördert Nachhaltigkeit und erlaubt den Planern gleichzeitig mehr Freiraum. Es kann dann Lösungen abseits des Mainstreams geben. Baugruppen organisieren kurze Wertschöpfungsketten, die zumeist in lokalen Grenzen bleiben. Non-Profit bedeutet nicht nur die Erreichbarkeit von selbstgenutztem Wohnraum für durchschnittliche, unter Umständen sogar unterdurchschnittliche Einkommensgruppen, sondern in jedem Fall, dass der potenzielle, nicht abtransportierte Gewinn eines Bauträgers bei den Bauherren verbleibt und für weiteres lokales Wirtschaften zur Verfügung steht.

Baugruppen sind natürlich ein Teil der Veränderungsprozesse, die Stadtentwicklung immer bedeutet. Sie sind nicht aktive Gentrifizierer, verstärken aber unter Umständen mittelbar Verdrängungstendenzen.

Planning along the lines of a very specific need promotes sustainability while providing the planners with more freedom. Solutions beyond the mainstream do exist.

Co-housing projects organize short value chains, mostly within local boundaries. Non-profit does not simply mean the availability of owner-occupied housing for average, perhaps even below-average income groups, but at any rate, that the potential remaining yield by a developer remains with the group and thus available for further local economic activities.

Co-housing projects certainly are part of the transformation process inherent in urban development. They do not actively gentrify areas, but they might inadvertently increase displacement trends. I have no objections if their actions enhance the value of an area. It is, however, the classic question of who will cash in on the added value. This problem can only be solved politically. Co-housing groups have to be vigilant against both forms of exploitation: firstly by politicians as supposed problem solvers, and secondly against the role they supposedly play in displacement processes.”

Wenn sie ein Gebiet aufwerten, spricht für meine Begriffe nichts dagegen. Es ist aber die klassische Verteilungsfrage, wer von dem möglichen Mehrwert profitiert und wer nicht. Dieses Problem kann nur politisch gelöst werden. Baugruppen müssen sich gegen beide Formen der Vereinnahmung wehren: erstens gegen die Instrumentalisierung durch die Politik als vermeintliche Problemlöser und zweitens gegen die Rolle als Auslöser der Verdrängungsprozesse.“

Berlin gilt als Stadt der Raumpioniere, als Ort selbst-initiiertter Raumeignung. Nischen werden besetzt, Orte und Bestandsbauten neu bespielt. Durch selbstbestimmtes räumliches Gestalten, Bauen, Wohnen und Arbeiten – sei es in Form von Baugruppen, Genossenschaften, Co-Working-Spaces oder anderen Projektformen – ist in Berlin innerhalb der letzten zehn Jahre eine architektonische Vielfalt und Qualität entstanden wie in kaum einer anderen Stadt. Berlin ist eine Selfmade City – der Slogan „be Berlin“ verweist in diesem Sinne auf die Möglichkeit, die eigene Stadt, das eigene Lebensumfeld selbstbestimmt zu entwickeln: eine wertvolle Ressource, die es auch längerfristig in der Stadtentwicklung zu erhalten gilt.

Die Rahmenbedingungen in Berlin haben sich allerdings in den letzten Jahren zunehmend verändert. Bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum ist nicht nur in der Innenstadt Mangelware, die Lücken sind zu großen Teilen bebaut, die Nischen besetzt – der ökonomische Druck auf Bewohner und Nutzer hat sich mit dramatischer Geschwindigkeit erhöht. Um die Möglichkeit einer partizipativen, in vielen Teilen selbstbestimmten Stadtentwicklung langfristig zu sichern, müssen bestimmte Voraussetzungen gesichert sein. Warum es sich lohnt, diese Voraussetzungen zu schaffen beziehungsweise zu erhalten, will die vorliegende Publikation Selfmade City zeigen.

SELFMADE STATT READYMADE

EIGENINITIATIVE UND BETEILIGUNG
ALS ESSENZIELLER BESTANDTEIL
EINER ZUKUNFTSWEISENDEN ARCHITEKTUR-
UND STADTENTWICKLUNG

SELF-INITIATIVE AND PARTICIPATION AS
AN ESSENTIAL PART OF A FUTURE-ORIENTED
ARCHITECTURE AND SUSTAINABLE
URBAN DEVELOPMENT

SELFMADE NOT READYMADE

Berlin is regarded of as the city of Urban Pioneers, where spaces can be taken over and transformed—voids and unused spaces waiting to be occupied, old buildings engaged with new program. The self-determined design of space, building, living, and working—be it in the form of builder collectives or co-housing (Baugruppen), co-ops (Genossenschaften), co-working spaces, or other project forms—has produced an architectural diversity and quality in Berlin over the last ten years that is exemplary. Berlin is a Selfmade City—the possibility to take charge of determining our own living environment is a valuable resource in urban development, which is worth preserving for the future.

The underlying conditions and parameters within which these projects have been created in Berlin, however, have been changing rapidly during the last few years. Affordable living and working spaces in the inner city have become a scarce commodity, the urban fabric of the city is largely repaired and the niches occupied. The economic pressure on residents and users has risen with dramatic speed. In order to ensure the possibility of a participative, inclusive, and self-determined urban development in the future, specific preconditions need to be safeguarded. The goal of *Selfmade City* is to show why it is worth creating or preserving the parameters of Selfmade development.

SELFMADE: Gestaltung in die eigene Hand nehmen

Eigeninitiative entsteht aus zwei Hauptmotivationen heraus: aus dem Mangel an passenden Alternativen und aus dem Wunsch, selbst etwas nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Selfmade-Projekte, zumindest im europäischen und insbesondere im Berliner Kontext, entwickeln sich also aus dem Spannungsfeld von Freiraum und Notwendigkeit – aus der Möglichkeit, selbst etwas schaffen zu können und aus der Notwendigkeit, selbst aktiv werden zu müssen, weil der Bedarf nicht durch entsprechende Angebote gedeckt wird.

Selfmade bezieht sich im Rahmen dieses Buches auf jene Akteure und Projekte, die durch dauerhafte bauliche Interventionen sowohl hinsichtlich ihres Konzeptes, ihrer Finanzierung und sozialen Zusammensetzung als auch hinsichtlich ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualitäten wegweisende und alternative Lösungen aufzeigen. Aus der Betrachtung ausgeschlossen sind temporär angelegte Projekte, auch wenn sie als wichtige Akteure in der Stadtlandschaft oftmals als wertvolle Initialzündungen fungieren.¹

Selfmade City konzentriert sich bewusst auf nachhaltige Projekte, die langfristig wirken. Ein klarer Schwerpunkt liegt im Bereich des urbanen

SELFMADE: Taking Charge

The motivation behind self-initiative is twofold: out of a need that is not being filled and a shortage of alternative solutions, and out of the need to create our environment to suit our own imaginations. Selfmade projects, at least in the context of Europe and particularly in that of Berlin, are created in the area of tension between freedom and need. Out of the possibility to create something for one's self and out of the necessity to become active in order to meet our needs.

Selfmade City, in the context of this publication and project, is used as a term to describe initiators, players, and projects that foresee long-term, built interventions. These are projects that—regarding their concepts, financing, social make-up, and their architectural and urban qualities—demonstrate groundbreaking and alternative solutions. Temporary projects were excluded from consideration, even though they are important players and also provide valuable impulses for the development of the city.¹

Selfmade City deliberately concentrates on sustainable projects that have long-term effects. A clear focus lies in the area of urban housing. At the same time, the central themes in question are: how Selfmade methods, strategies, and architectural solutions are generating added value and how these

Wohnungsbaus. Dabei stehen die Fragen im Mittelpunkt, wie durch Selfmade-Strukturen und Selfmade-Architekturen Mehrwert generiert wird und wie dieser Mehrwert zukünftig im Rahmen der Stadtentwicklung erhalten und gefördert werden kann. Selfmade City fokussiert vor allem auf den architektonischen Mehrwert, der durch selbstinitiierte Wohn- und Bauprojekte geschaffen wurde – und aus dem wiederum positive Impulse hervorgehen, die weit über den baulichen Kontext hinausweisen.

Eigeninitiative ist nicht gleichbedeutend mit „selbstorganisiertem“ Bauen, Selfmade nicht gleich Bauen in Eigenleistung. Selbstorganisierte, gemeinschaftliche Bauprojekte, wie sie nicht nur in Deutschland, sondern beispielsweise auch in Dänemark, Österreich, der Schweiz und den USA schon lange Tradition haben und dort verschiedene alternative Formen des Zusammenlebens fördern², bilden einen wichtigen, traditionsreichen Teil der Berliner Selfmade-Kultur – aber nicht den ausschließlichen. Für die nähere Betrachtung eines Projektes in dieser Publikation war nicht ausschlaggebend, ob die Initiative von Architekten, Künstlern oder anderen „professionellen Gestaltern“ oder von Bau- beziehungsweise Nutzergemeinschaften ausgegangen ist. In den letzten Jahren waren es zum Beispiel vor allem die Baugruppen, die Selfmade vom Nischen- zum Mainstreamphänomen entwickelt haben.³ Dass dabei

assets can be preserved and promoted within urban development in the future. *Selfmade City* focuses on the architectural qualities that have been created in self-initiative—projects that give positive impulses that point far beyond the built context.

Self-initiative is, on the other hand, not the same as self-organized building, and Selfmade not the same as self-help and doesn't mean build-it-yourself. Selfmade, collective, and collaborative building projects such as ones that are well known in Germany, Denmark, Austria, Switzerland, and also in the USA have a long tradition of fostering and promoting various alternative forms of co-housing.² These projects form an important and long-standing part of the Berliner Selfmade culture—but not the only. The decisive factor for presenting and analyzing a project in this publication was not whether the initiative was started by the future user group, or by a professional such as an architect or artist. In recent years, for example, it was primarily the co-housing groups that helped the Selfmade projects to move from a niche to mainstream phenomenon.³ That in the meantime not only exemplary projects, but also a multitude of projects of ambiguous quality have been created is undeniable. Having said that, much good has come about, which remains the motivation for this publication and project: within the last fifteen years in Berlin, the largest part of exemplary architecture and urban

mittlerweile nicht nur Beispielhaftes entstanden ist, sondern auch eine Vielzahl von Bauten zweifelhafter Qualität errichtet wurden, ist unbestritten. Allerdings bleibt festzuhalten – und dies gab letztlich den Ausschlag für diese Publikation: Was innerhalb der letzten 15 Jahre an herausragender, qualitativ hochwertiger Architektur insbesondere im Wohnbereich entstanden ist, geht zum großen Teil auf selbstinitiierte Projekte zurück. *Selfmade City* gibt einen Überblick über diese neueren Entwicklungen und analysiert die entstandenen Projekte hinsichtlich ihrer baulichen, gestalterischen, aber auch sozialen Qualitäten. Es geht dabei vor allem um das Aufzeigen übertragbarer Lösungsansätze, die zukunftsorientierte, urbane Lebensräume in der Berliner Stadtentwicklung befördern (könnten). Bedeutend sind insbesondere die Projekte, die über die Schaffung von individuellem Wohnraum hinaus gemeinschaftliche beziehungsweise einer Gemeinschaft (der Nachbarschaft) dienende Ziele verfolgen.

Berliner Selfmade-Traditionen

Ende der 1980er Jahre war es die Internationale Bauausstellung (IBA) 1987, die insbesondere mit ihrem Stadterneuerungsprogramm der „Kritischen Reparatur und Rekonstruktion und mit ihren neuen



development, particularly in the area of housing, is to be attributed to self-initiated projects.

Selfmade City gives an overview of this newer development and analyzes the projects and proposals based on their design, architectural, and also social qualities. A main goal of the publication is to highlight solutions that can be transferred to other projects and places; solutions that have been developed in self-initiative and promote future oriented, sustainable urban living environments and development. Significant are the projects that go beyond creating individual living spaces, and follow goals that serve the good of the community and the entire neighborhood.

Selfmade Tradition in Berlin

West Berlin at the end of the nineteen-eighties was known internationally among architects for the achievements of the IBA (International Building Exhibition) 1987, particularly for the “critical repair and reconstruction of the city program” and for experimentation with new ecological building solutions. Since practically all of the big international architects had been invited to participate in and had won competitions to build in Berlin for the IBA, as a young architecture student in the USA I studied the



Lösungsansätzen für ökologisches Bauen die Aufmerksamkeit internationaler Architekturfachkreise nach (West-)Berlin lenkte. Als junge amerikanische Architekturstudentin interessierte ich mich bereits in den USA für diese Entwicklung, zumal alle großen internationalen Architekten zu Wettbewerben der IBA eingeladen waren und dort nun bauten. (Dass die Berliner Mauer fiel, während ich ein Austauschsemester in Kopenhagen verbrachte, war ein Grund mehr, nach Berlin zu gehen.) Die Berliner Mauer war zudem Anlass für zahlreiche nicht beauftragte, theoretische Architekturentwürfe, bot sie doch einen örtlich bedingten Diskursrahmen. „Berlin City Edge“ von Daniel Libeskind (1987), „Beyond Boundaries“ von Zaha Hadid 1988 oder Lebbeus Woods’ „Berlin Free-Zone 3–2“ von 1990 gaben hier den Ton an und porträtierten die frische Energie und Neugierde, die aus der gebrochenen und fragmentierten Stadtlandschaft entstand.

Der Hauptschauplatz der IBA 87 war Kreuzberg, ein Gebiet, das durch die Mauer zur Randzone der Innenstadt geworden war. Kreuzbergs Zustand war ruinös – durch die Planungen der 1960er und 70er Jahre, eine Autoschnellstraße mitten durch den Bezirk zu legen, durch die aufgrund von Spekulationen zunehmende Vernachlässigung der Gebäude und die immer noch vorhandenen Kriegszerstörungen. Im Jahr 1979 waren allein in Kreuzberg 80

development. (That the Berlin Wall fell while I was on a semester exchange in Copenhagen was all the more reason to go to Berlin.) Furthermore, the Berlin Wall provided the natural site-situation for discourse and was the subject of many “non-commissioned,” theoretical architectural designs. “Berlin City Edge” by Daniel Liebeskind 1987, “Beyond Boundaries” by Zaha Hadid 1988, or Lebbeus Woods’ “Berlin Free-Zone 3–2” from 1990 set the tone and portrayed the curious energy that was found in the broken and fractured cityscape.

The main site of the IBA 1987 was Kreuzberg, an area that, due to the Wall, had become an edge condition in the inner city. Due to the planning in the nineteen-sixties and seventies of a highway that should cut through the district, as well as the speculation-motivated neglect of the buildings and leftover war damage, Kreuzberg was ruinous. In 1979, over eighty buildings in Kreuzberg alone had been squatted, not just as a protest, but also in order to save the buildings that would otherwise have been torn down by the investors. The IBA goals that were being formulated at the time were, due to this situation and protests, expanded to include the renovation of the old buildings (IBA old). Under the direction of Hardt-Waltherr Hämer, and dedicated colleagues like Erhart Pfothenauer over one hundred buildings were sold to or rented to the squatters, and much of Kreuzberg

Häuser besetzt, nicht nur aus Protest, sondern auch, um die Gebäude zu retten. Die Ziele der IBA, zu dieser Zeit formuliert, wurden deswegen um die Sanierung alter Gebäude („IBA Alt“) erweitert. Unter der Leitung von Hardt-Waltherr Hämer und so engagierter Mitstreiter wie Erhart Pfothenauer wurden über 100 Häuser an die Hausbesetzer verkauft oder vermietet und gemeinsam mit ihnen saniert. So wurde ein wichtiges Stück Kreuzberg insbesondere durch die Initiative der Menschen, die dort leb(t)en und zu großen Teilen in Selbsthilfe bewahrt.⁴

Mit der politischen Wende 1989, physisch manifestiert im Zusammenbruch der Berliner Mauer, begann eine allgemeine Faszination für diese Stadt. Neugierige junge westliche Ausländer überfluteten Ost-Berlin, gleichzeitig verließen viele Ost-Berliner ihre Wohnungen und alles darin – oder warfen ihre Habseligkeiten auf den Bürgersteig – und gingen in den Westen. Der Zeitgeist war geprägt von ständigem Wandel.

Ost-Berlin im Jahr 1991 definierte, wie ich in meinem Tagebuch damals notierte, „das Wort grau. Die vorherrschende Farbe von altem Hundekot auf den Bürgersteigen verschmilzt mit dem schmutzigen Grau der zerbröckelnden, von Einschusslöchern durchsiebten Putzwände der Gebäude, die die Straße erbarmungslos ohne Variationen umgeben. Das neblige Grau wird nur vom klapprigen Rumpeln

saved—particularly by the initiatives of the people living there and renovated together mainly through self-help.⁴

The changing political situation in 1989, manifested physically in the breaking down of the Berlin Wall, provoked a general fascination for the city. Curious, young, western foreigners were flooding into East Berlin as many East Berliners dramatically left their apartments and everything in them (or threw their belongings onto the sidewalks) and went to the West. Continuous change was the spirit of the time. East Berlin in 1991, as I describe in my journal, “defines the word gray. The prevailing color of old dog excrements on the sidewalks melts into dirty gray of the crumbling, bullet-hole riddled plaster on the walls of the buildings that relentlessly surround the street without variation. The foggy gray is only broken by the rickety rumble of an old wooden tram turning the corner at Hackescher Markt and the insistent ringing of its bell as someone dares to cross the street where there is no traffic light. As I walk down the damp, broken cobblestone streets of East Berlin at dusk, dim light radiates from the few bars and from the flats above. Voices emerge suddenly as I round the corner of a thick old building, and I feel as if I am in the distant world of an old black and white film.” This was at least my personal impression at the time; the East part of the city as a desolate no-man’s-land, as a

einer alten hölzernen Tram, die an der Ecke zum Hackeschen Markt wendet, durchbrochen und ihrer eindringlichen Klingel, wenn es jemand wagt, die Straße an einer Stelle zu überqueren, an der sich keine Ampel befindet. Als ich in der Dämmerung über die dunklen, kaputten Kopfsteinpflaster Ost-Berlins laufe, fällt schummrige Licht von den wenigen Bars und darüber liegenden Wohnungen auf die Straße. Plötzlich tauchen Stimmen auf, als ich um die Ecke eines großen, alten Gebäudes gehe, und ich fühle mich wie in der fernen Welt eines alten Schwarzweiß-Films.“ So zumindest mein persönlicher Eindruck damals, der Osten der Stadt als verlassenes Niemandsland, als Grauzone im wahrsten Sinne des Wortes – heute weiß ich aus zahlreichen Gesprächen mit Freunden und Nachbarn, dass sich viele Ost-Berliner schon vor dem Fall der Mauer engagiert für ihre immer weiter verfallenden Wohnhäuser in Prenzlauer Berg und Mitte eingesetzt hatten, dass hinter den grauen Wänden eine lebendige Selfmade-Kultur blühte und viele ihre Wohnungen erst verließen, als sie einige Jahre später von Investoren aufgekauft und hochpreisig saniert wurden.⁵

Sowohl in Ost- als auch in West-Berlin dominierte zunächst der Soziale Wohnungsbau. Im Zentrum Ostberlins standen mehr als 25.000 Wohnungen leer, davon allein 8000 in Prenzlauer Berg.⁶ In der DDR wurde die Wohnungspolitik vor allem durch den Bau

neuer Plattenbauten bestimmt, die historische Innenstadt und ihre Nachkriegsruinen wurden zu großen Teilen sich selbst überlassen. Insbesondere unter denjenigen, die in den heruntergekommenen Gebäuden wohnten, entwickelte sich eine starke Selfmade-Kultur, die in den frühen 1990er Jahren zum Beispiel zur Gründung der Selbstbau e.G. führte. Gleichzeitig wurden viele leerstehende Gebäude in Ost-Berlin besetzt, von denen aufgrund der fortschreitenden „Aufwertung“ der Quartiere nur wenige die Zeiten überdauerten wie die Linienstraße 206, die Kastanienallee 86 und der Schokoladen Mitte in der Ackerstraße 106.⁷ Das Programm „Bauliche Selbsthilfe“ des Berliner Senats ermöglichte jedoch zwischen 1984 und 2003 mehr als 300 besetzten Häusern beziehungsweise selbstorganisierten Hausprojekten in West- und Ost-Berlin, sich durch Privatinitiative und Selbsthilfe zu legalisieren. Dazu zählte als eines der letzten unterstützten Projekte das Haus in der Kreuzzigerstraße⁸, neben dem heute das auf Seite 138–139 porträtierte Baugruppenprojekt Kreuzzigerstraße 20 entstanden ist. Das Selbsthilfeprogramm des Senats wurde aus der IBA Alt 1987 entwickelt und hat durch diese Gebäude ein Testament über die Ermöglichung eines selbstbestimmten Lebensstils in der Innenstadt hinterlassen.

Der Fokus der Stadtentwicklung nach der politischen Wiedervereinigung 1990 konzentrierte sich auf

den Osten. In den folgenden Jahren wurde hier geflickt und gemalert, Bäder und Telefone wurden installiert. Allerdings waren die Mieten damals nicht hoch genug, um die Kosten der Gebäudesanierung zu decken. Um private Investitionen dennoch lukrativ zu gestalten, wurden im Gegenzug für kontrollierte Mieten großzügige Steuervorteile gewährt. Im Wohnungsbau konzentrierten sich daher die Investitionen vor allem auf die Sanierung der alten Gebäude im Rahmen eines gesetzten Standards. Investoren-Gelb ersetzte schnell das bröckelnde Grau der Stadtlandschaft, bevor es jemand vermissen oder die Strategie hinterfragen konnte. Im Gegensatz zu Kreuzberg wurden die Renovierungen in Prenzlauer Berg und Umgebung meistens nicht von denjenigen ausgeführt, die bereits in den Häusern lebten – sie führten vielmehr in großen Teilen zum Austausch der Bewohner.

Bevor die Eigentumsverhältnisse geklärt waren und die Sanierungen begannen, gab es eine Art Zeitloch. In den frühen 1990ern entstanden zahlreiche selbstinitiierte Projekte in Form illegaler Bars und Klubs, aber auch Galerien, Geschäfte, Treffpunkte und Arbeitsräume sowie kulturelle Institutionen. Bars, Cafés und kleine Läden eröffneten in den ungenutzten Erdgeschossen und veränderten scheinbar täglich das Straßenbild. Viele der Initiatoren gründeten später langfristige Projekte wie etwa das Radialsystem.

Diese Transformationsjahre Berlins bildeten den Nährboden für Do-it-Yourself-Projektmacher.

In der Architektur, die nach der Euphorie der unmittelbaren Wendezeit in der Stadt entstand, fand sich dieser Zeitgeist jedoch nicht wider. Das aufregendste Gebäude war in jener Zeit die InfoBox an der Baustelle des Potsdamer Platzes – bezeichnenderweise nur ein temporärer Bau. Der Senatsbaudirektor Hans Stimmann (1991–2006) fokussierte mit seinem „Planwerk Innenstadt“ vor allem auf die Rekonstruktion städtischer Struktur, gab allerdings mit seinem Prinzip des „Steinernen Berlins“ Richtlinien bis hin zur Fassadengestaltung vor. Das ließ wenig architektonische Freiheit, sodass sich die Debatte der Architekturprofession um den Prozentanteil von Glas- und Steinfassaden im Kreise drehte. Das Temporäre wurde zur Methode, um die Verordnungen zu umgehen.

Im Jahr 2002 stellte der Berliner Senat sämtliche Förderungen für Wohnungsprogramme ein. Diese Veränderung führte, zusammen mit der wirtschaftlichen Rezession in Deutschland, zu einem fast vollständigen Baustopp durch Investoren. Es blieben in jedem Berliner Kiez immer noch viele kleine Baulücken zwischen den Gebäuden. Diese kleinen Freiräume stell(t)en das sehr besondere Potenzial Berlins dar und sind die Katalysatoren eines neuen Entwicklungstyps in der Innenstadt. Viele Menschen, vor allem Familien, die in der Innenstadt wohnen

gray zone (in the true sense of the word). On the other hand, from many discussions with neighbors and friends over the years, it is clear that many East Berliners, long before the Wall fell, were active and deeply committed to their crumbling buildings in the streets of Prenzlauer Berg and Mitte. Behind the gray walls, a very lively Selfmade culture thrived on many levels. Most people left their apartments only years later, after the buildings were bought by investors and the rents raised due to the high-end renovation work.⁵

In East and in West Berlin, social housing (government subsidized, rent-controlled housing) made up the greatest part of housing in general. In the center of East Berlin, over 25,000 apartments were unoccupied—8,000 of these in Prenzlauer Berg alone.⁶ In the GDR, housing policies concentrated on building new “Plattenbauten,” pre-fabricated concrete buildings, and much of the historical inner city was left in post-war ruins there too. Particularly among the people living in the rundown buildings, a strong Selfmade culture developed and in the early nineteen-nineties, the movement turned into the founding of such associations as the Selbstbau e.G. Many buildings left empty were squatted in East Berlin, of which just a few survive(d) due to the continuous “upgrading” of the districts. The last of which are (or were) Linienstrasse 206, Kastanienallee 86, and the “Schokoladen-Mitte,” Ackerstrasse 106.⁷ On the

other hand, between 1984 and 2003, the Berlin Senate program “Bauliche Selbsthilfe / Self-Help Building” enabled over 300 squatted buildings and self-organized housing projects in West and East Berlin to be legalized by way of private initiative and self-help. One of the last supported projects was the squatted house in the Kreuzzigerstrasse,⁸ next to the project Kreuzzigerstrasse 20 portrayed on pages 138–139. This program was developed out of the IBA 1987 and these buildings still remain a testament to the possibility of living a self-determined lifestyle in the inner city.

The focus of development in the city after political reunification in 1990 was concentrated in the East. In the following years, the East was patched up and painted, bathrooms and telephones were installed. However, the rents were not high enough to cover the cost of the renovations of the buildings. Investment was made to be lucrative for private investors by way of tax reparations in return for controlled rents. Investment in housing was therefore mainly in the renovation of the old buildings to a set standard. Investor-yellow quickly replaced the gray, crumbling look of the cityscape before it could be missed or the strategy questioned. Different to Kreuzberg, the renovations in Prenzlauer Berg and surroundings most often did not come from the people already living there, but despite them—which resulted in quite the transformation or more precisely the exchange of the population.

There was a lull in time before the rightful owners could take claim to their buildings and begin renovating them. Bars, cafés and shops, on the small, interior scale, opened up in the unused ground floors and the streetscape transformed seemingly every day. In the early nineteen-nineties, countless self-initiated projects in the form of “illegal” bars and clubs, but also galleries, shops, meeting and working places, as well as cultural institutions were created. Many of their initiators went on to found longer-lasting projects such as the Radialsystem and other projects listed here. Berlin’s transformation years were breeding ground for do-it-yourself project makers.

The architecture evolving in the city, after the euphoria of the fall of the Wall, didn’t particularly mirror the spirit of the time. Among the most exciting buildings was the InfoBox that looked over the Potsdamer Platz building site—a temporary building. The Senate Building Director (1991–2006), Hans Stimmann, was dedicated to reconstructing the structure of the city but transcribed the principle of a “Stony Berlin” all the way down to the façades. This left little architectural freedom, so as the professional architectural debate revolved around what percentage window to stone the façade may carry, “temporary” evolved as a methodology for the circumnavigation of ordinances.

In 2002, the Berlin Senate cut the funding for any and all housing programs. With this change in policy,

accompanied by the slump of an economic recession in Germany, investors effectively stopped building housing. Remaining in every neighborhood in the city were still many small, empty building sites between other buildings. These small holes present(ed) the very special potential of Berlin and are the catalysts for a new type of development in the inner city. Many people, predominately families who wanted to remain in the inner city, were not finding what they wanted on the predominantly rental-based market.⁹ More and more people were interested, if possible, in the investment of buying their own apartment in order to secure not only stable cost-of-living, but also individually tailored living space. Architects picked up on this potential market and started to develop projects themselves with a design for an empty site, then found enough partners to buy it and build. In several cases, architects even initiated the building collectives (Baugemeinschaften) and live there, too. Selfmade projects have particularly innovative and special solutions, but moreover, the people that live there have a vested interest in the community. These new buildings are instant micro-communities within the larger neighborhoods.

The term “Baugruppe”—or in English, builders group, building collective, or also co-housing—means sharing the responsibility of building. In Berlin at the beginning of the 2000s, small groups formed in order

bleiben wollten, fanden auf dem vorherrschenden Mietmarkt nicht das, was sie suchten.⁹ Mehr und mehr Menschen waren an einer Investition in die eigene Wohnung interessiert, um sich stabile Lebenskosten, aber auch maßgeschneiderten Wohnraum zu sichern. Architekten erkannten dieses Marktpotenzial und begannen, Projekte selbst zu entwickeln – mit einem Entwurf für eine Brachfläche, mit dem sie dann Partner fanden, um das Gelände zu kaufen und zu bebauen. In einigen Fällen initiierten die Architekten sogar die Baugemeinschaften und zogen selbst in die Häuser ein. Im Rahmen dieser Selfmade-Projekte sind ausgesprochen innovative und spezielle architektonische Lösungen entstanden. Darüber hinaus haben die Menschen, die dort leben, aber auch ein hohes Interesse an Gemeinschaft. Diese neuen Gebäude sind Mikro-Gemeinschaften innerhalb großer Nachbarschaften.

Die Bezeichnung „Baugruppe“ oder „Baugemeinschaft“ impliziert die Bedeutung, die Verantwortung für ein Gebäude zu teilen. Zu Beginn des Jahrtausends formierten sich in Berlin kleine Gruppen, um relativ kleine Baulückenprojekte mit bestimmten Zielen zu realisieren. In den letzten Jahren wurden aus den kleinen zunehmend große Baustellen, die Anzahl und Dimensionen der Projekte sind enorm gewachsen. Die Bezeichnung „Baugruppe“ wurde unscharf und wird mittlerweile für unterschiedlichste

Formen und Formate verwendet. Oftmals gleichen Baugruppen heute eher Investorenmodellen, um sehr große Grundstücke oder ganze Viertel zu entwickeln. Mit dem Know-how aus den kleinen Lückenprojekten werden zunehmend größere Areale entwickelt, wie etwa das Projekt „Wohnen am Weißen See“ (Seite 128) zeigt. Ältere Gebäude werden reaktiviert, um alternative Lebensweisen zu realisieren (Am Urban, Seite 158–159). Wie groß können diese Entwicklungsvorhaben werden, um noch positiv auf die Nachbarschaft einzuwirken? Welche Mechanismen können und müssen in Kraft treten, um urbane Qualitäten in diesen neuen Stadtgebieten zu sichern?

Selbstbestimmtes Leben muss nicht zwangsläufig auf Eigentum basieren, das war in Berlin traditionell schon immer so. Alte Finanzierungsmodelle werden wiederentdeckt und neue, moderne Variationen geschaffen, um nicht auf Eigentum basierenden Bedürfnissen gerecht zu werden. Projekte für alternative Finanzierungsmodelle sind ebenfalls in diesem Buch zu finden. Aber auch sie bedürfen verschiedener Ressourcen und sind kein Ersatz für (staatlich kontrollierte) soziale Wohnungsbauprogramme.

Das Wort Gentrifizierung hat Einzug in das Vokabular unseres Alltags gehalten. Auch im schnell expandierenden Berliner Immobilienmarkt hat sich die Gentrifizierungsspirale in jeder Hinsicht beschleunigt. Weil Berlin keine finanziellen Kapazitäten hat, um



großangelegte soziale Wohnungsbauprogramme zu unterstützen, gewinnen die landeseigenen Flächen an Bedeutung, um bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt zu sichern.

Anstatt Grundstücke an den Höchstbietenden zu veräußern, sollten bei der Vergabe dem Gemeinwohl dienende Faktoren berücksichtigt werden. Seit Jahren wird in Berlin über die richtigen Kriterien für diese Form der Grundstücksvergabe gestritten und das Prinzip des Zuschlags für den Meistbietenden weiterhin praktiziert, obwohl zum Beispiel in den Koalitionsvereinbarungen des aktuellen Senats die preisreduzierte Grundstücksvergabe ausdrücklich als Mittel für preisgünstigen Wohnungsneubau festgeschrieben wurde. Selfmade-Initiativen wie der Zusammenschluss von Künstlern, Architekten und anderen Aktivisten im Rahmen der „Initiative Stadt Neu denken“ oder die Genossenschaft „Holzmarkt“, die sich nach zwischenzeitlicher Räumung des mit der legendären Bar 25 bespielten Grundstücks und in einem medial intensiv begleiteten Bieterverfahren letztendlich mit ihrem hybriden Nutzungskonzept aus Wohnen, Gewerbe, Arbeit und (Sozio-)Kultur trotz höherbietender Investoren durchsetzen konnte¹⁰, haben erheblich dazu beigetragen, dass das Thema der landeseigenen Liegenschaftspolitik mittlerweile höchste Brisanz hat und damit ein neues Kapitel der Berliner Selfmade-Tradition aufgeschlagen wird.

to realize relatively small infill site projects with particular goals. In recent years, as small sites have become scarcer, the developments have grown tremendously. The term “Baugruppe” has mushroomed into every possible form and format. Often the Baugruppe is more of an investor model for developing very large sites or districts. However, with the know-how that was acquired on the smaller infill projects, larger sites are now being developed by simultaneous groups like the project “Wohnen am Weissen See” (page 128–131). Older buildings have been reactivated, or models have been developed to realize alternative ways of living (Am Urban, page 158–159). How large can these developments become and still contribute positively to the neighborhood? What mechanisms can and must be put into place to ensure sustainable urban qualities in these new city areas?

Self-determined living does not need to be based on ownership, as has always been the tradition in Berlin. Old financing models are being rediscovered and new, modern variations created to be able to accommodate non-ownership-based needs. Model projects for alternative financing methods are also portrayed in the Chapter II Analysis. These, however, also require resources and are no replacement for (government-controlled rent) social housing. The word gentrification has found its way into everyday vocabulary. In the quickly expanding real estate market,

the gentrification spiral has intensified on every level. Since the city of Berlin has no financial capacity to support an appropriately sized housing program, the land it owns becomes central to ensuring affordable housing in the inner city. Instead of selling state land to the highest bidder, other factors that serve the common good should be considered as criteria. For years now, the exact criteria for this form of site distribution has been discussed, while the selling-off of the city-owned land continues unabatedly. Even though, for example, in the Berlin government’s political party agreement it is designated that land should be used as a way to support the creation of new low-income housing. Selfmade initiatives like the coalition of artists, architects, academics, and other activists within the framework of “Initiative Stadt Neu denken” or the Co-op “Holzmarkt” (who, after their eviction from the site where they ran their legendary Bar 25, followed by an intensively media-covered bidding process for the site, finally won the bid against higher bidding investors with a hybrid-use concept of living, working, commercial, and social-cultural spaces)¹⁰ have contributed considerably to the explosive force that the theme of city-owned land distribution has at the moment. How the state owned land-use and land-distributions principles will be modified is an intense political discussion at the moment. This will be a topic that defines the next



generation of Selfmade projects, and whether or not there is a next era at all.

Selfmade City: Issues, Questions, and Goals

The relevance of self-initiated planning, and building for the urban development is, not only in Berlin, becoming increasingly recognized and discussed in numerous platforms, publications, and events.¹¹ However, the qualities that are created in correlation with Selfmade projects have been, until now, defined only anecdotally. A comprehensive, qualitative analysis is needed in order to be able to facilitate and reinforce the development of innovative urban living environments in the future.

The goal of the publication is to answer the following questions:

- **Development until now**
Which contributions for solving which problems are being generated in private initiatives for the development of the city? What could these projects accomplish in the future? What has been produced in the last ten years, where and by whom?

Wie landeseigene Flächen zukünftig genutzt und vergeben werden, ist momentan Gegenstand einer intensiven politischen Debatte. Ihr Ergebnis wird die nächste Generation von Selfmade-Projekten maßgeblich beeinflussen.

Selfmade City: Fragestellungen und Ziele

Die Relevanz des eigeninitiierten Planens, Gestaltens und Bauens für die Stadtentwicklung wird – nicht nur – in Berlin zunehmend erkannt und in zahlreichen Foren, Publikationen und Veranstaltungen thematisiert.¹¹ Die Qualitäten der Selfmade-Projekte sind allerdings bisher bestenfalls exemplarisch oder anekdotisch erfasst worden. Um die Entwicklung von innovativen urbanen Wohnformen in Berlin auch zukünftig zu stärken und zu fördern, bedarf es deshalb zunächst einer umfassenden qualitativen Analyse.

Ziel der Publikation ist es, folgende Fragen zu beantworten:

- **Bisherige Entwicklung**

Welche Beiträge in welchen Problemfeldern und Stadtteilen leisten Selfmade-Projekte bereits in der Berliner Stadtentwicklung beziehungsweise könnten

- **Qualities**

By which means, methods, and strategies do Selfmade projects generate what kind of added value?

- **New Processes and New Standards**

Which new architectural standards and particular qualities have been developed (for architecture, urban planning, neighborhood, and community)? Are there mechanisms with which architectural quality can be assured? What role and what effect does a participatory process have and how can this process be further professionalized?

- **Economic Standards**

What kind of quality can be built with which financial recourses? Can custom-made solutions be more effective in saving money than standard solutions?

- **Land and Property**

Which alternatives to ownership-based models have been achieved through Selfmade projects? Which models and parameters are effective in halting rising prices? Which experiences have been made and which future perspectives are there?

- **Community and Neighborhood**

What and how much has been created as shared space, and what kind of effect do collectives or

sie zukünftig leisten? Was ist in den letzten zehn Jahren wo und von wem entstanden?

- **Qualitäten**

Wodurch generieren Selfmade-Projekte welchen Mehrwert?

- **Neue Prozesse und neue Standards**

Welche neuen architektonischen Standards und besonderen Qualitäten wurden entwickelt (für Architektur, Stadtplanung, Gemeinschaft und Nachbarschaft)? Gibt es Mechanismen, mit deren Hilfe sich architektonische Qualität sichern lässt? Welche Rolle und Auswirkung haben partizipative Prozesse und wie können diese weiter professionalisiert werden?

- **Ökonomische Standards**

Mit welchen finanziellen Mitteln kann welche Qualität gebaut werden? Können maßgeschneiderte Lösungen günstiger als Standardlösungen sein?

- **Grund und Boden**

Welche Alternativen zum Eigentum werden durch Selfmade-Projekte aufgezeigt, die dazu beitragen, die Mietpreissteigerung zu unterbrechen? Welche Erfahrungen wurden gemacht und welche Perspektiven gibt es?

house-communities have on the neighborhood environment?

- **Visions for the Future**

Which central ideas and visions for urban development have been developed as uncommissioned, self-initiated projects?

- **Recommendations for action**

In what areas is there a need for action and what are the important parameters for success? What are the specific architectural and urban planning problems? Which approach and course of action for finding solutions that will facilitate a positive future development can be derived out of the analysis of the presented projects?

- **Top-Down/Bottom-Up**

What effect could a better cooperation between project initiators and policymakers have? What are the potentials? Could, for example, new strategies be laid out for the development of larger areas or existing buildings? Could a catalogue of criteria be developed together that determine the eligibility of projects to apply for support? How can synergies between politics, administration, players, and initiators ensue?

- **Gemeinschaft und Nachbarschaft**

Was und wie viel wird gemeinschaftlich geschaffen und welche Auswirkung auf ihr Umfeld haben die Gemeinschaften?

- **Visionen und Leitideen**

Welche zentralen Ideen und Visionen für die Stadtentwicklung konnten durch selbstinitiierte Projekte bisher aufgezeigt werden?

- **Handlungsempfehlungen**

Wo besteht Handlungsbedarf und was sind wichtige Erfolgsparameter? Was sind die spezifischen architektur- und städtebaubezogenen Probleme und Lösungsansätze und welche Handlungsempfehlungen lassen sich aus der Analyse der Projekte für die zukünftige Förderung von Selfmades ableiten?

- **Top-Down/Bottom-Up**

Welche Potenziale bestehen bei einer besseren Kooperation mit der öffentlichen Hand? Könnten unter anderem Antworten in größerem Maßstab sowie Strategien für den Umgang mit schwierigen Stadtbrachen und Bestandshäusern gefunden werden? Könnte ein gemeinsamer Qualitätskatalog für förderfähige Projekte entwickelt werden? Wie können Synergien zwischen Politik, Verwaltung und Akteuren entstehen?

These questions will be looked at from different perspectives and evaluated with different methods, within the publication. The voices from many players, initiators, and experts from the Selfmade scene are presented in the form of STATEMENTS. More than twenty people were questioned and excerpts from these interviews will be distributed according to themes throughout the publication. What signifies Berlin's Selfmade culture and how can this be promoted in the future? What are the biggest challenges in connection with self-initiated projects? And from the perspective of their makers, where do the potentials lie? These subjective positions complement the analytical, main part of the publication.

Chapter II: ANALYSIS starts with a research paper that summarizes the most important "qualities" that have been generated by Selfmade projects in Berlin during approximately ten years. The ANALYSIS chapter presents the projects in the form of "tours" through nine mapped areas (or neighborhoods), as well as further individual "pioneer" showplaces of current Berliner Selfmade culture. These forty-seven projects, which are presented in detail, along with the 125 projects that are listed and shown on the maps portray only part of the Selfmade initiatives in Berlin. This selection concentrates mainly on realized projects for living and hybrid use and is based on extensive research, site visitations,

Diese Fragen werden im Rahmen der Publikation aus unterschiedlichen Perspektiven und mit verschiedenen „Methoden“ beleuchtet. In Form von STATEMENTS kommen Akteure und Kenner der Selfmade City Berlin zu Wort. Wir haben mehr als 20 Projektinitiatoren und Experten befragt und Ausschnitte aus diesen Interviews thematisch gruppiert über die Publikation verteilt. Was macht die Berliner Selfmade-Kultur aus, wie müsste sie zukünftig gefördert werden? Was sind die größten Herausforderungen im Zusammenhang mit selbstinitiierten Projekten, worin liegen aus Sicht ihrer Macher ihre Potenziale? Diese subjektiven Positionen ergänzen den analytischen Hauptteil der Publikation. Eingeleitet wird das Kapitel II: ANALYSE von einem Thesenpapier, das die wichtigsten Qualitäten, die durch Selfmade-Projekte in Berlin vor allem in den letzten zehn Jahren generiert worden sind, zusammenfasst.

Im ANALYSE-Kapitel werden die Projekte in Form von „Rundgängen“ durch insgesamt neun Kartierungsgebiete und an weiteren einzelnen Schauplätzen aktueller Berliner Selfmade-Kultur vorgestellt. Diese rund 50 vertieft betrachteten Initiativen geben zusammen mit den insgesamt 125 in Selfmade City kartierten Projekten nur einen – wenn auch umfangreichen – Teil der baulichen Berliner Selfmade-Initiativen wieder. Die Auswahl konzentriert sich auf Wohnbauten und beruht auf umfangreichen Internet-

interviews, as well as a survey—all done between October 2011 and October 2012. More detailed information on the criteria for the analysis and project choice can be found on pages 48–49. Each area shown on the map is introduced by a photographic essay from Leo Ritz, who shows us the fragments, leftover spaces, and details that not only give an impression of the area, but also stand in contrast to the finished projects presented in the following analysis. The projects are in chronological order: which developments may possibly have influenced others in the neighborhood?

In Chapter III: CONCLUSION, the results of the project analysis and the insight gained through the many interviews and site visitations is compiled in the form of a conclusion, with issues for further discussion.

Numerous projects have filled derelict spaces with new life and/or have given impulses for other cultural and social developments. Individuals, people who couldn't find a suitable living space, and people with alternative lifestyles or with particular needs, have joined together with others in order to collectively develop and realize their own solutions. Daring and courageous are the initiators who have spent endless amounts of energy, as well as private capital, in order to realize schemes that go far beyond the level of normal investor schemes and have defined new standards in doing so.

und Literaturrecherchen, zahlreichen Vor-Ort-Besichtigungen, Interviews sowie der Auswertung eines berlinweiten Projektaufrufs mit detaillierten Fragebögen zwischen Oktober 2011 und Oktober 2012. Ausführliche Informationen zu den Analysekr Kriterien und zur Projektauswahl finden sich auf Seite 48. Jedes Kartierungsgebiet wird von einem fotografischen Essay der jungen Fotografin Leo Ritz eingeleitet, der – im Kontrast zu den fertigen Projekten in der weitestgehend „objektiven“ Analyse – den Spot auf Details wirft, auf Brüche und möglicherweise Unfertiges und so ein sehr subjektives Bild zeichnet. Die Projekte werden dann in chronologischer Reihenfolge vorgestellt: Welche Entwicklung hat möglicherweise eine nachfolgende in der Nachbarschaft bedingt? Kapitel III: FAZIT fasst die Ergebnisse der Projektanalyse und die Erkenntnisse aus zahlreichen Gesprächen mit Akteuren aus der Selfmade City in Form eines Fazits zusammen und verweist auf weiterführende Fragestellungen und nächste Schritte.

Zahlreiche Projekte, die verwahrloste Orte mit neuem Leben füllen und/oder neue Impulse für weitere, auch kulturelle und soziale Entwicklungen geben, sind entstanden. Einzelne Menschen, die keinen passenden Wohn- und Lebensraum finden konnten – Familien, Menschen mit alternativen Lebensvorstellungen oder spezifischen Bedürfnissen – haben sich mit anderen zusammengetan und eigene Lösungen

entwickelt. Mutig sind die Initiatoren, die viel Engagement, Energie, aber auch privates Kapital eingesetzt haben, um Projekte zu realisieren, die weit über dem Niveau herkömmlicher Projekte neue Parameter und Standards definiert haben. Ich möchte daher besonders den Initiatoren dieser Projekte danken, nicht nur jenen, deren Arbeiten im Folgenden gezeigt werden, sondern allen, die ihre Energie, ihre Freizeit und Ressourcen in die Realisierung von Ideen gesteckt haben, die diese Welt zu einem besseren Ort machen. Jede und jeder Einzelne aus diesem Kreis, die oder den ich im Rahmen der Recherchen zu diesem Buch kennengelernt habe, war absolut inspirierend und ich hoffe, dass ihre beeindruckenden Beiträge zu Multiplikatoren für weitere Projekte werden. Danke an alle, die sich die Zeit für ein Gespräch mit mir und meinen Mitstreiterinnen genommen haben.

Herzlich möchte ich mich auch bei all denjenigen bedanken, die zu dieser Publikation beigetragen haben: bei den Architekten, Künstlern, Initiatoren und Fotografen für die Zurverfügungstellung ihrer Arbeiten und Daten, bei den Interviewpartnern für ihre Zeit und ihre inspirierenden Antworten und weiterführenden Hinweise. Ohne die Unterstützung der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wäre die Veröffentlichung dieses Buches nicht möglich gewesen – ich bedanke mich dafür und für das fortlaufende Feedback insbesondere bei Monika

commentary and texts for which I am very thankful. I would also like to thank Miriam Mlecek, who worked on the project in the production phase. Thanks also go out to Alexander Fuchs, for turning the complex information of this book into a carefully crafted graphic language; Leo Ritz who has given us, with her photographs, a whole new look at the Selfmade Berlin; and last but not least, Hannes Langguth, who was instrumental in designing and drawing, among other things, all of the maps in the publication.

Kristien Ring

It has been my great pleasure and honor to be able to work on this project. I would particularly like to thank the initiators of projects, not only the ones that are represented here, but everyone who has put their energy, free time, and resources into realizing ideas that make this world a better place. Each and every one of the initiators that I had the opportunity to meet while researching this book was entirely inspiring and I hope that their amazing contributions can become multipliers for more projects. Thanks to everyone who took the time to talk to me and my fellow project colleagues.

I would like to give my heartfelt thanks to all of the people who have contributed to and have participated in making this publication: the architects, artists, initiators, and photographers for providing their work and the data; the interview partners for their time, inspiring answers and helpful references. Without the support of the Berlin's Senate Department for Urban Development and the Environment, this publication would not have been possible. For this support and for the continuous feedback, I would like to thank in particular (in alphabetical order): Monika Faltermaier, Dr. Heike Stock, Joachim Günther, Reiner Nagel, and Thorsten Tonndorf.

Franziska Eidner has been working on the project since its conception, both in terms of content as well as editorially, and has provided valuable

Faltermaier, Heike Stock, Joachim Günther, Reiner Nagel und Thorsten Tonndorf. Franziska Eidner hat das Projekt bereits in der Konzeptionsphase sowohl inhaltlich als auch redaktionell begleitet und seitdem wertvolle Anregungen und Texte beigetragen, ihr gilt mein Dank ebenso wie Miriam Mlecek, die vor allem in der Produktionsphase an diesem Projekt mitgewirkt hat. Ich danke Alexander Fuchs, der die komplexen Informationen dieses Buches in eine sorgfältig konzipierte Grafik überführt hat, Leo Ritz, die mit ihren Fotografien eine ganz eigene Perspektive auf die Selfmade City eröffnet, und Hannes Languth, der unter anderem die Kartierungen entworfen und gezeichnet hat.

Kristien Ring



- 1 Vgl. u.a.: Urban Pioneers, Berlin 2007 / Second Hand Spaces, Berlin 2012 (siehe Literatur, S.118)
- 2 Vgl. u.a.: CoHousing Cultures, Berlin 2012 (siehe Literatur, S.118)
- 3 Diese in Berlin neue Entwicklung ist u.a. dokumentiert in: auf.einander.bauen, Berlin 2007
- 4 An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei Erhart Pfothenhauer, der uns am 27. September 2012 trotz der traurigen Nachricht vom Tode Hardt-Walther Hämers am gleichen Tag zu einem sehr anregenden Gespräch über die alte und neue Berliner Selfmade-Kultur empfangen hat.
- 5 Zudem bedeutete das, was manche als aufregenden Wandel empfanden, für die meisten Ostdeutschen einen radikalen Umbruch von allem, das sie kannten. Das gesamte „System“, nicht nur das politische, wurde ersetzt, was implizierte, dass vieles von dem, was war, als obsolet oder „schlechter“ erklärt wurde. (Ganze Professionen wurden zum Beispiel nicht mehr gebraucht.) Zur gleichen Zeit wurden alle Gebäude der Innenstadt ihren rechtmäßigen Besitzern zurück-übergeben, was bedeutete, dass ein komplettes System staatlicher Wohnungswirtschaft mit einem Mal aufgelöst wurde.
- 6 Vgl. Learning From IBA, Berlin 2010, S.127
- 7 Aktuelles unter www.gentrificationblog.wordpress.com, www.linie206.blogspot.de, www.ka86.de und www.schokoladen-mitte.de.
- 8 Antje Krüger: Besetzte Häuser einst und jetzt – Der lange Marsch, veröffentlicht auf www.berliner-mieterverein.de
- 9 Berlin ist traditionell eine Stadt der Mieter. In Deutschland liegt die Quote selbstgenutzten Wohneigentums bei 42 Prozent, in Berlin bei knapp 13 Prozent.
- 10 Vgl. dazu die Veröffentlichungen auf <http://stadt-neudenken.tumblr.com/>.
- 11 Neben der bereits erwähnten Initiative Stadt Neu Denken, bringt etwa Team 11 wichtige Themen zur Diskussion, die Netzwerkagentur Generation Wohnen berät Bauwillige, die Experimentdays vernetzen seit Jahren gemeinschaftliche Wohnprojekte. (Vgl. auch Literatur, S.218)

- 1 cf.: *Urban Pioneers*. Berlin, 2007. / *Second Hand Spaces*. Berlin, 2012. (see Literatur, p.118.)
- 2 cf.: *Co-Housing Cultures*, Berlin, 2012. (see Literatur, p.118.)
- 3 This new development in Berlin is documented in *auf.einander.bauen_ BAUGRUPPEN IN BERLIN*, 2007. (see Literatur, p.118.)
- 4 I would like to warmly thank Mr. Erhart Pfothenhauer who took the time on September 27, 2012—despite the sad news of the passing away of Hardt-Walther Hämers, which came just before our meeting, for our very inspiring and lengthy discussion on the new and old players in the Berliner *selfmade* culture scene.
- 5 What for some was exciting change was for most East Germans the complete upheaval of everything they knew. The entire “system,” not just the politicians, was replaced, which meant that much of what existed was declared obsolete or worse. (Entire professions were no longer needed, for example.) At the same time, all of the buildings of the inner city were to be returned to their rightful owners, which meant that an entire system of government housing was dissolved at once.
- 6 cf.: *Learning from IBA – die IBA 1978 in Berlin*, Berlin, 2012, p.127. (German Language.)
- 7 Current information under: www.gentrificationblog.wordpress.com, www.linie206.blogspot.de, www.ka86.de and www.schokoladen-mitte.de
- 8 www.berliner-mieterverein.de Article: “Besetzte Häuser einst und jetzt – Der lange Marsch” by Antje Krüger.
- 9 Berlin is, traditionally, a “city of renters” with merely 13 percent of the inhabitants being owners. In Germany as a whole, only 42 percent are owners—the lowest level in the EU.
- 10 cf.: <http://stadt-neudenken.tumblr.com/>.
- 11 In Berlin, next to the already mentioned “Initiative Stadt Neu Denken” is “Team 11,” who initiates discussion on important themes, and the “Netzwerkagentur Generation Wohnen,” who helps with the group processes and Experimentdays who provide a platform for exchange. (cf. Literature, p.118.)

II. ANALYSE

Projekte und Profile aus der
Selfmade City

II. ANALYSIS

Projects and Profiles from the
Selfmade City

Durch welche Qualitäten generieren Selfmade-Projekte welchen Mehrwert? Wie lässt sich qualitativ und auch quantitativ erfassen, was durch Eigeninitiative bereits jetzt in Berlin entstanden ist und wovon die Stadtentwicklung zukünftig noch stärker profitieren könnte? Diese Fragestellungen dienen als Grundlage der Projektanalyse. Der Untersuchung vorangestellt seien an dieser Stelle deshalb zehn Qualitäten, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung wichtig sind und die kaum durch Investoren- bzw. Bauträgerprojekte, sondern vermehrt durch Selfmade-Projekte entstehen. Was im Folgenden zunächst exemplarisch anhand von einzelnen Initiativen und Gebäuden

erläutert wird, soll im anschließenden Analyseteil quantifiziert werden. Die folgenden zehn Qualitäten dienen so in gewisser Weise als Bewertungskatalog – nicht jede Qualität wird dabei von jedem Projekt erfüllt, in der Summe könnten sie aber zukünftig ein Kriterium darstellen, um zum Beispiel die Förderwürdigkeit von Selfmade-Projekten, etwa bei der Grundstücksvergabe, zu beurteilen.

ZEHN SELFMADE-QUALITÄTEN

WIE WOHN- UND STADTGESTALTUNGSPROJEKTE IN EIGENINITIATIVE ZUR STADTENTWICKLUNG BEITRAGEN

IN WHAT WAYS SELF-INITIATED PROJECTS CONTRIBUTE TO URBAN DEVELOPMENT

TEN SELFMADE QUALITIES

The project analysis is based on the question: by which means, methods, and strategies do Selfmade projects generate what kind of added value? Before this can be analyzed, we need to define the qualities that are essential for a sustainable urban development; qualities that are hardly achieved by investor projects, but all the more by Selfmade projects. So, how can the data on the quality and quantity of projects in Berlin be gathered and analyzed in order to evaluate what kind of urban development could be beneficial in the future? Presented here are the separate qualities of initiatives and buildings, each illustrated with examples. These qualities will be

quantified in the following analysis chapter. The following ten qualities serve as an assessment or appraisal catalogue, whereby not every quality will be filled by every project. These qualities could serve as criteria in order, for example, to determine the distribution of grants or support for Selfmade projects, such as the provision of government-owned land.



1 Nachbarschaftliche und urbane Interaktionen

Eigeninitiative schafft Eigenverantwortung und Identifikation mit dem Ort, wovon auch das Umfeld profitiert. Selfmade City zeigt zahlreiche Beispiele, in denen Baugemeinschaften über ihre individuellen Wohnräume hinaus Verantwortung übernehmen. So entstehen funktionierende Nachbarschaften, die allen Anwohnern neue Möglichkeiten bieten können. Natürlich gibt es auch Beispiele, wo durch Baugemeinschaften abgeschlossene Wohnparks entstehen, die beinahe an „Gated Communities“ erinnern – die in Selfmade City aufgezeigten Projekte belegen allerdings, dass das Potenzial für eine andere, am Umfeld orientierte und interessierte Selfmade-Stadtentwicklung vorhanden ist.

Die Initiative **Spreefeld** ^{156–157} entwickelt ein Spreegrundstück auf dem ehemaligen Mauerstreifen, das mit großen sozialen und planerischen Herausforderungen verbunden ist. Neben Genossenschaftswohnraum schafft das Projekt sogenannte „Optionsräume“ auf insgesamt rund 40 Prozent der Grundstücksfläche und im Erdgeschoss des Hauses. Diese Räume sind im Wettbewerbsverfahren an die Nutzer mit den besten Konzeptideen vergeben worden. Langfristig

1 Neighborhoods and Urban Interaction

Self-initiative helps people to have a sense of identity with and to take responsibility for where they live, from which the entire neighborhood can benefit. Selfmade projects help in creating well functioning neighborhoods and communities whose residents get involved. Selfmade City presents many examples of co-housing projects and other initiatives whose residents have taken on responsibilities that reach far beyond their own buildings or living spaces and create many new possibilities in the neighborhood. Of course, there are many co-housing examples that are closed off and similar to gated communities. The projects presented in detail in Selfmade City prove that there is potential for an alternative kind of development that is more closely oriented to the surrounding urban environment.

The initiative **Spreefeld** ^{156–157} is developing a site directly on the Spree River in Berlin-Mitte, formerly in the no man's land between East and West Berlin. The project tackles large planning challenges as well as social issues. The project will be developed as a co-op association and provide, next to living spaces, so-called Option Spaces on 40 percent of the ground floor spaces of the buildings. The Option

sollen sie verschiedensten Initiativen zur Verfügung gestellt werden. Somit erhalten die urbanen Pioniere, die diese Gegend aufgewertet haben und nun zunehmend durch den Verkauf und die Entwicklung der Spreegrundstücke verdrängt werden, eine Chance, weiterzumachen. Die mehr oder weniger öffentliche Nutzbarkeit an diesem lange Zeit durch Zwischen-nutzung geprägten Ort wird dadurch auch nach dem Grundstückskauf durch die Genossenschaft fortgesetzt und programmatisch erweitert.

Ein anderes Beispiel sind die **Zwillingshäuser** 76-77 von Zanderroth Architekten. Hier hat die Bewohner-gemeinschaft an einem Eckgrundstück einen offenen und öffentlich zugänglichen Stadtplatz gebaut – statt diesen im privaten Hinterhof zu realisieren – und sich verpflichtet, diesen über 100 Jahre zu halten und zu pflegen.

In der **Bernauer Straße 5** 82-83 ist ein Projekt mit 16 einzelnen Stadthäusern entstanden, die gemeinsam eine dörfliche Struktur und einen öffentlichen Weg mit Aufenthaltsplätzen bilden. Diese Häuser mit gemischter Wohn- und Arbeitsnutzung bringen neues Leben an diesen schwierigen Ort. Die Bewohner engagieren sich über die alte Ost-West-Grenze hinaus im Quartier und veranstalten gemeinsam mit Bewohnern der Nachbarhäuser gemeinsame Sport- und



≡ Spaces are a permanent part of the project, offered to initiatives that present the best concepts for using the spaces. In this way, the Urban Pioneers that transformed the area in the first place, making it more valuable, and who have now been pushed out of the area by investors, will have the opportunity to participate. The open, public use of the site that once existed as a temporary use will be continued by the co-op and programmatically expanded with the Option Spaces.

A further example is the **Zwillingshäuser** 76-77 project. The co-housing group decided to create a city plaza on their corner site and has promised to care for the plaza for the next one hundred years. The twin buildings use only the edges of the site, leaving the entire corner as a plaza area, which is completely open to the public.

The **Bernauer Straße 5** 82-83 is a project with sixteen individual buildings that form an inner street, like the center of a village, open to the public. The buildings have a mixed-use structure and the many living and working spaces bring new life to this difficult place. The neighbors here are involved in the community beyond the former East-West border and host activities where people can come together, such as sports, summer parties, flea markets, and even a traditional New Years Eve Party.

Sommerfeste sowie Kiezflohmärkte. Mittlerweile feiern sie traditionell auch zusammen ins Neue Jahr.

In der **Oderberger Straße 56** 82-83 ist ein öffentlich zugänglicher Kunstraum entstanden. Die Bewohner wollten zur Lebendigkeit der Innenstadt beitragen und etwas „zurückgeben“. Der Raum wird kuratiert und von verschiedenen eingeladenen Künstlern bespielt.

2 Soziale Hausgemeinschaften

Gemeinschaftsflächen sind der Schlüssel in der Definition eines tatsächlich gemeinschaftsorientierten Projekts im Gegensatz zur wirtschaftlich bedingten Zweckgemeinschaft. Gemeinsam geschaffene, finanzierte und genutzte Räume können erstaunliche und ideale Wohnsituationen erzeugen und zeigen auf, wie gemeinschaftsorientiert ein Baugruppenprojekt gegenüber einem anderen ist, dessen Mitgliedern es primär darum geht, eine kostengünstigere Eigentumswohnung zu schaffen. Davon profitiert auch die Nachbarschaft – gemeinschaftlich orientierte Projekte fördern soziales Denken und nachbarschaftliche Interaktion. Der geplante Anteil von Gemeinschaftsflächen erscheint somit als guter Indikator, um auch den potenziellen gesellschaftlichen

≡ In the **Oderberger Straße 56** 82-83, an open, public art space has been created. The goal of this co-housing group was to contribute to the liveliness of the inner city and to “give something back.” The space is curated and various artists are invited to make installations in the space.

2 Shared Space, Community, and Social Focus

Shared spaces and common amenities are the key to defining how community oriented a project really is, in comparison to a financially oriented partnership of convenience. Spaces that are financed, realized, and used together as a group show how community oriented the project is. Shared spaces lead to a better social awareness and interaction with the surrounding neighborhood. Community oriented projects have created astounding and ideal living situations that promote social awareness as well as interaction among neighbors. In this way, the planned amount of shared space can be a good indicator of the potential the project has for adding to society. Within Selfmade projects, niches and oases for specific user groups have been created that would not normally be possible in the inner city.

Mehrwert eines Projektes zu prüfen. Darüber hinaus schaffen Selfmade-Projekte Nischen und Oasen für Nutzergruppen, die sonst keinen Raum in der Innenstadt finden würden. Das kann im besten Fall auch zu einer sozialen Durchmischung der Quartiere beitragen.

Ein sehr frühes Beispiel für die Integration von Gemeinschaftsflächen in ein Baugruppenhaus ist TEN-IN-ONE in der **Anklamer Straße 52** 70-71. Das Projekt zählt zu den Pionierbaugruppen in Berlin und hat ein Beispiel hervorgebracht, dem viele weitere Projekte gefolgt sind: Die Bewohner nutzen unter anderem gemeinsam die Dachterrasse mit einer Gästewohnung. Die Projektbeteiligten der **Steinstraße 26-28** 56-57 teilen sich nicht nur eine Tiefgarage und einen Garten, sondern auch eine Sommerküche, eine Gästewohnung, eine Sauna, ein Schwimmbad und eine Werkstatt. Teilweise sind die Einrichtungen über einen längeren Zeitraum entstanden, als die Wohnungen bereits bezogen waren.

Die Baugruppe **Südwestsonne** 146-147 in Friedrichshain finanziert eine ganze Etage, die für einen langfristig gesicherten Festpreis von einem Verein für sterbenskranke Menschen gemietet wird. Die Etage hat fünf kleine Einzelwohnungen, ein Gästezimmer, Gemeinschaftsküche und einen Gemeinschaftsraum.

These projects add to the social mix and integration in their quarters. The planned amount of shared space is, in this way, a good indicator of the potential societal benefit of the project.

A very early example for the integration of shared spaces in a co-housing project is the common roof terrace and guest apartment from the TEN-IN-ONE project in the **Anklamer Straße 52** 70-71. This is a pioneering co-housing project whose shared roof idea has been followed by many subsequent projects. The co-housing community in the **Steinstraße 26-28** 56-57 not only shares a parking garage, but also a garden, a summer kitchen, a workshop, a sauna, and swimming pool. Some of the spaces were created after the group was already living there.

The co-housing group **Südwestsonne** 146-147 in Berlin-Friedrichshain has financed a complete floor within the house that will be rented long term to an association that provides living spaces for the terminally ill, for a secure, fixed price. The floor has five small apartments, a guest room, as well as a shared living room and kitchen.

With the already mentioned project **Spreefeld** 70-71, the initiators are pursuing the goals of integration, participation, self-help, and alternative forms of living in

Bei dem bereits erwähnten Projekt **Spreefeld** ^{70–71} verfolgen die Initiatoren auch das Ziel, Partizipation, Selbsthilfe und alternative Lebensformen in das Projekt zu integrieren. Der Schwerpunkt der Partizipation liegt in der Gestaltung und Umsetzung des Gemeinschaftlichen (Nutzungen, Räume, Organisatorisches). Das Projekt besteht aus vier Mikro-Nachbarschaften mit mindestens vier Parteien beziehungsweise mindestens 400 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche. Dazu gehört auch ein Inklusions-Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Psychiatrieerfahrung, das gemeinsam mit Projektträgern der freiwilligen Daseinsvorsorge umgesetzt wird. Darüber hinaus sind Clusterwohnungen geplant, in denen das Verhältnis Privat- zu Gemeinschaftsfläche circa 50:40 beträgt.

In der **Ritterstraße 50** ^{160–163} entsteht ebenfalls ein Projekt, in dem kollektive Räume im Vordergrund stehen. Ein Gemeinschaftswohnraum mit Nebenräumen und Gartenanschluss umfasst das gesamte Erdgeschoss, darüber hinaus wird die Dachterrasse mit Küche geteilt, es gibt offene Balkone für alle und weitere gemeinschaftlich genutzte Räume. Auch das kollektive Entwerfen stand hier im Vordergrund. Die Parameter für das Gemeinsame und Private wurden in einem sehr langwierigen partizipativen Entwurfsprozess definiert.

the project. The focus of the participation is on the design and creation of the common spaces—their use, kinds of spaces, and how these should be organized. The project has four micro-neighborhoods or large shared living spaces of at least four families and 400 square meters each. One of these is a social inclusion project that will be realized together with a project group of the volunteer public services. Additionally, apartment clusters within the project will share private and common spaces that have a ratio of around 50:40 percent.

In the **Ritterstraße 50** ^{160–163}, there is also a project in the making where collective spaces play an important role. A large common living space with utility spaces, a guest room, and direct access to the garden take up the entire ground floor. Furthermore, a rooftop terrace with a summer kitchen are shared by all, as well as the balconies that are actually common space, wrapping around the entire building on each floor. A further important aspect of this project was the collective design process. The parameters for enabling such a collective design, including themes such as collective and private, were defined in a long participative process.

3 Langfristige Bezahlbarkeit

Bei der Entwicklung eigeninitiiertter Projekte spielt im Gegensatz zu Investorenprojekten Gewinn- bzw. Renditeorientierung nicht die zentrale Rolle. Weil die Flächen dauerhaft für den Eigengebrauch genutzt werden, wird langfristig bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum in der Innenstadt gesichert und selbstverwaltet. Dabei stellt sich natürlich die Frage, was für wen bezahlbar ist. Eigentumsorientierte Projektformen sind nur für besser verdienende Einkommensgruppen finanzierbar – aber selbst die doppelverdienende Familie findet auf dem Berliner Immobilienmarkt mittlerweile nur noch schwer passenden Mietwohnraum, dessen Bezahlbarkeit auf lange Sicht garantiert ist. Innerhalb eines Jahres sind die Nettokaltmieten beispielsweise in Kreuzberg, Friedrichshain und Mitte um mehr als zehn Prozent gestiegen, 11,67 Euro beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete laut dem von der Wohnungsbaugesellschaft GSW veröffentlichten Mietreport 2012 – Tendenz steigend. Deswegen erwägen auch diese Familien immer öfter die Schaffung von Eigentum, das stabile und kalkulierbare Wohnraumkosten langfristig sicherstellt.

3 Long-Term Affordability

The rate of return or the maximization of profits does not play the central role in the development of Selfmade projects, like it does with investor-developed projects. The self-use of spaces removes these spaces from market speculation and in the long term, affordable living and working spaces can be secured. Of course, one must ask what is affordable and for whom. Ownership oriented project forms are only possible in Germany, for more well-to-do income groups. Even double income families have difficulties in finding suitable living spaces on the current rental market, particularly for the long term. For example, within just one year, the basic rent of apartments in Kreuzberg, Friedrichshain, and Mitte went up 10 percent: 11.67 euros per square meter is the average rent according to the report from 2012 published by the Wohnungsbaugesellschaft GSW (housing association). For this reason, more and more are turning to ownership models in order to secure a stable and calculable, long-term cost of living.

Alternative financing and models such as co-op associations or the “Miethäuser Syndikat” disrupt the spiral of the real estate market, making it possible for

Alternative Finanzierungs- und Eigentumsmodelle wie Genossenschaften, das Miethäuser-Syndikat und Erbpachtverträge ermöglichen auch einem breiteren Bevölkerungskreis, im Rahmen von Selfmade-Projekten die Mietpreissteigerungsspirale zu durchbrechen und fördern so eine stabile und heterogene Bewohnerschaft.

Genossenschaften bilden ebenfalls gemeinsames Eigentum und haben derzeit Konjunktur. Das Modell ist nicht neu: In der Regel wird man Mitglied und bekommt irgendwann eine Wohnung angeboten, für die die Mietpreise vergleichsweise gering sind und langfristig konstant bleiben. Erwirtschaftete Einnahmen werden für gemeinschaftlich festgelegte Ziele eingesetzt. Unterschiedlich ist der Umgang mit Genossenschaftseinlagen. Bei Genossenschaften, die neu für ein bestimmtes Projekt gegründet werden, hängt die Höhe des Beitrages oft von der Quadratmeterzahl der bezogenen Wohnung ab. Die Projekte Möckernkiez, Spreefeld und Pappelallee 43 bieten hierfür aktuelle Beispiele:

Möckernkiez: ^{184–185} Die Genossenschaftseinlage beträgt 600 Euro pro Quadratmeter, also 60.000 Euro für eine 100-Quadratmeter-Wohnung. Die Miete wird dabei auf 8,30 Euro pro Quadratmeter (netto kalt) festgelegt. Alle Wohnungen werden zu gleich

a wider public to be able to participate in Selfmade projects, thus assuring a stable and mixed user group of residents in communities.

Co-op associations form collective ownership models, a tradition that has regained popularity. Usually, one becomes a member of a co-op and eventually is offered an apartment that has a fairly low rent, which is normally constant (even long term). Any earnings generated must be used for common purposes, which are determined by the association. A main difference between the various co-op associations is the association fee. Newly founded co-ops need to build capital in order to realize new projects and therefore the amount of the fee is commonly connected directly to the size of the living space that will be guaranteed. New projects in Berlin such as the Möckernkiez, Spreefeld, and the Pappelallee 43 offer some current examples for newly founded co-ops:

Möckernkiez: ^{184–185} The association fee is 600 euros per square meter, or 60,000 euros for a one-hundred-square-meter apartment. The rent will be 8.30 euros per square meter (basic rent). All apartments are designed to very high standards, will be fully barrier free, and distributed per lottery among the members.

hohen Standards und behindertengerecht gebaut und per Losverfahren verteilt.

Spreefeld: ^{156–157} Im Schnitt betragen die Gesamterstellungskosten circa 2200 Euro pro Quadratmeter, die Genossenschaftseinlage liegt bei 50 Prozent, also im Schnitt bei 1100 Euro pro Quadratmeter, das heißt 110.000 Euro für 100 Quadratmeter. Die Miete prognostizieren die Initiatoren mit durchschnittlich 7,80 Euro warm. In der **Pappelallee 43** ^{90–91} beträgt die Genossenschaftseinlage durchschnittlich 30.000 Euro und die Kaltmiete 9 Euro pro Quadratmeter im Monat.

Zum Vergleich sei an dieser Stelle auch auf die durchschnittlichen Kosten für Wohnraum verwiesen, der im Rahmen von Baugemeinschaften mit Eigentumsmodellen entsteht. Von den 32 vorgestellten Wohnprojekten mit Kostenangaben haben 24 für unter 2300 Euro pro Quadratmeter gebaut. Eine 100-Quadratmeter-Wohnung kostet also in diesem Fall 230.000 Euro. Geht man vom üblichen Eigenkapitalanteil von 30 Prozent aus (70.000 Euro), verbleiben noch 160.000 Euro, die über einen Kredit finanziert werden müssen. Bei einem angenommenen Zinssatz von 5,2 Prozent und einer Tilgung über 30 Jahre ergibt sich eine monatliche Kreditrate von 870 Euro, was inklusive eines durchschnittlichen Hausgeldes von

Spreefeld: ^{156–157} On average, the total building cost will be approximately 2,200 euros per square meter of living space. The association fee is 50 percent of these costs, on average 1,100 euros per square meter of living space, or 110,000 euros for one hundred square meters. The rent is foreseen to be 7.80 euros per square meter, including utilities. (The Spreefeld project also offers special alternatives for those who are less financially able.)

In the **Pappelallee 43** ^{90–91}, the association fee was an average of 30,000 euros and the rent is now 9 euros per square meter per month (basic rent). In this project, however, members with less financial capacity were helped with the association fee by other members.

A comparison to the ownership-based co-housing projects and the average costs for built space should be made here. Of the thirty-two co-housing projects presented, twenty-four have been built for under 2,300 euros per square meter living space, including the costs of the common spaces. Hence, a one-hundred-square-meter apartment costs 230,000 euros. If one would need an average of 30 percent of own capital (70,000 euros), 160,000 euros remain that need to be financed. For this example, we will use a rate of 5.2 percent over thirty years total amortization,

80 Euro im Monat mit einer Kaltmiete von 950 Euro pro Monat gleichsetzbar ist. Andere Beispiele zeigen, dass durch Eigentumsmodelle auch weitaus günstigere „Mietpreise“ bei langfristiger Selbstnutzung geschaffen werden können – in der **Choriner Straße 53**⁷⁴⁻⁷⁵ wurde zum Beispiel für nur 1750 Euro pro Quadratmeter gebaut. Bei demselben Berechnungsmodell ergibt sich für eine 100-Quadratmeter-Wohnung eine Kaltmiete von 5,90 Euro pro Quadratmeter.

Allerdings sind Preise dieser Art in Berlin immer schwieriger zu realisieren. Hauptursache der Preissteigerung für Wohnraum sind die steigenden Grundstückspreise – bei Neubauten – und die zunehmende Spekulation mit Wohnraum durch Investoren. 2011 fand die Hälfte aller Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt in Berlin statt. Die Kosten für vermietete Eigentumswohnungen sind laut einer Studie der Analysten von Jones Lang LaSalle im Jahr 2011 um 13,6 Prozent gestiegen. Je mehr gekauft und verkauft wird, desto schneller steigen die Preise. Selbstgenutztes Eigentum ist so gesehen ein Stabilisator – allerdings nur, wenn, wie im September 2012 vom Berliner Senat beschlossen, zumindest städtische Grundstücke nicht mehr ausschließlich an den Höchstbietenden, sondern auch unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes vergeben werden.



which leaves a monthly payment of approximately 870 euros. Together with the common fee of, for example 80 euros per month, gives us an equivalent of a basic rent of 950 euros per month. Further examples prove that even much more cost-effective results have been achieved, at a high building quality. And, that far lower long-term costs, or “rents,” can be achieved for self-used spaces through ownership models. In the **Choriner Straße 53**⁷⁴⁻⁷⁵, for example, the total building costs were 1,750 euros per square meter. Using the same calculation as above, we arrive at 5.90 euros per square meter basic rent.

In Berlin, however, it is becoming increasingly more difficult to realize these kinds of prices for new buildings because the price of land is rising so quickly. Particularly the increasing speculative real estate developments, with living space by investors, are pushing the prices up dramatically, as well as international investors who were, until recently, uninterested in Berlin. In 2011, half of all transactions on the German real estate market took place in Berlin. In the same year, the costs for rented apartments rose 13.6 percent, according to a study by Jones Lang LaSalle. The more that is bought and sold again, the faster the prices go up. Thus, self-used, ownership-based apartments can be seen as a stabilizer. However, only if, as the Berlin Senate decided in 2012, at

Eine Alternative zum Erwerb des Grundstücks bietet das Erbbaurecht, das in Berlin zurzeit viel diskutiert wird und zum Teil zur Anwendung kommt. Städtischer Grund wird so nicht verkauft, sondern nur über einen gewissen Zeitraum – üblicherweise 99 Jahre – vergeben. Wenn das Bauland gepachtet wird, entfallen die sehr hohen Grunderwerbskosten. So reduziert sich die anfängliche Belastung erheblich. Eine neu gegründete Genossenschaft müsste zum Beispiel viel geringere Einlagen fordern und wäre dadurch für eine breitere Bevölkerungsgruppe erschwinglich. Wenn die Stadt Baugrundstücke im Erbbaurecht vergibt, können zudem gewisse Auflagen und Ziele festgelegt werden, die von den Bauenden realisiert werden müssen. An wen diese Grundstücke vergeben werden und welche Auflagen erfüllt werden sollen, wird derzeit diskutiert. Dabei soll auf eine Unterbindung der Wertschöpfung in jedem Fall geachtet werden (zum Beispiel durch Vertragsklauseln, die den Weiterverkauf – zumindest für eine bestimmte Frist – verbieten).

Die Nutzer des **ExRotaprint-Gebäudes**¹⁹⁴⁻¹⁹⁵ übernahmen das Haus in Form einer gemeinnützigen GmbH in Erbbaurecht. ExRotaprint setzt eine besondere Form von Eigentum und Selbstorganisation in einem prekären Umfeld um. Die rechtliche Konstruktion löst Partikularinteressen im Sinne des Gesamten

least the city-owned land is no longer sold off to the highest bidder but rather sold to those with the best usage concept.

Landhold lease models offer an alternative to land ownership, a model that is being greatly discussed and partially realized. In this case, city-owned land is not sold, but the rights to the land are given for a certain period of time, usually for ninety-nine years. When a building site is leased, the very high upfront costs of buying the site fall away. In this way the total costs of building can be greatly reduced. A newly formed co-op for example, would not need to take such high fees and therefore the model would become much more affordable for those who have less capital. If the city would appropriate its land as a leasehold, they could require that certain goals are met in return. To whom such sites should be given and which criteria should need to be met is the focus of the discussion at the moment. Particularly with public land, it must be prevented that private persons can profit from the generated added value. (For example: by way of designing the contracts so that the building cannot be resold, at least not for a certain period of time.)

The users of the **ExRotaprint Building**¹⁹⁴⁻¹⁹⁵ formed a non-profit limited liability company in order to

auf und bindet den Gewinn an das Gelände und seine Ziele. Der Erbbaurechtsvertrag mit den Stiftungen Trias und Edith Maryon und die Gemeinnützigkeit des Gesellschaftervertrags der ExRotaprint GmbH formen zusammen die Grundlage für eine Projektentwicklung ohne direkten Profit durch Eigentum. Die Mieten betragen 3 Euro pro Quadratmeter kalt.

In der **Malmöer Straße 29**¹⁸⁸⁻¹⁸⁹ wird durch die Initiative der Bewohner mit Hilfe des Miethäuser-Syndikats, einem in Freiburg gegründeten und mittlerweile deutschlandweit operierenden Zusammenschluss selbstorganisierter Hausprojekte, ein Neubau geschaffen und langfristig dem Immobilienmarkt entzogen. Es entsteht kein Privateigentum, das Haus gehört einer GmbH, deren Gesellschafter aus dem Miethäuser-Syndikat und der Hausgemeinschaft bestehen, es wird selbstverwaltet und durch Mieten finanziert. Das benötigte Eigenkapital wird durch direkte Kredite aus dem persönlichen Umfeld geschaffen. Der Kapitaldienst, also Zins- und eventuelle Tilgungskosten, wird durch die Mieteinnahmen aus der Gruppe finanziert. Die Nettokaltmiete beträgt in den ersten drei Jahren 5,90 Euro pro Quadratmeter, danach 7,20 Euro ohne weitere Steigerungen, ein Teil des Mietzinses fließt als Solidarbeitrag in das Syndikat zurück. Mit einer einmaligen Einlage von nur 250 Euro kann man Mitglied im Syndikat werden

acquire the building as a landhold lease. ExRotaprint uses a special form of ownership in a precarious social environment. The legal form allows particular interests to be dissolved for the good of the entire group, and binds all profits to the campus and to reaching ExRotaprint’s goals. The landhold lease model (with the foundations trias and Edith-Maryon) as well as the charitable status of the company form the basis for the development of a project without direct profit, but through ownership. The rents are and will remain 3 euros per square meter (basic rent).

In the **Malmöer Straße 29**¹⁸⁸⁻¹⁸⁹, the residents’ initiative is being supported by the Miethäuser Syndikat (MS), an organization that helps self-organized housing projects. MS was started in Freiburg and now operates throughout Germany, in order to realize new buildings, which are then removed from the real estate market permanently—one of the organization’s main goals. No private ownership is created and the building is managed through self-help. The building is owned by a Limited Liability Company whose shareholders are members of the MS as well as the residents. The capital needed to realize the project is borrowed, as much as possible, directly from family and friends. The costs of the project are shared unproportionally, meaning that people with the ability to pay more do so whereas others pay



und bei einem Projekt „mitmachen“. Mietpreise werden langfristig konstant gehalten, erwirtschaftete Gewinne fließen in das Mietshäuser-Syndikat zurück und dienen dazu, neue Projekte zu gründen.

4 Freiraum und Grün

Im Rahmen von Investorenprojekten besteht das Ziel größtmöglicher Flächeneffizienz – im Rahmen von Selfmade-Projekten werden Frei- und Grünflächen geschaffen, die es sonst kaum geben würde und die oftmals auch nicht nur der Bewohnerschaft zur Verfügung stehen. Die Verbindung von Innen- und Außenraum wertet im Rahmen vieler Projekte den städtebaulichen Kontext auf.

Gemeinschaftsgärten sind bei jedem der im Rahmen von Selfmade City vorgestellten Wohnprojekte entstanden – ausnahmslos. Flächen, die auch als vermietbare Autostellplätze hätten verwertet werden können, sind als gemeinschaftlicher Freiraum ausgebaut worden. Mit den überwiegend begrünten Dachterrassen ist in den letzten Jahren zudem eine weitere beträchtliche Zahl an Grünflächen in der Innenstadt geschaffen worden.

less—thus enabling some people with little capital to join the group. Any other costs of the loans are divided among the group as a rent. The basic rent in the Malmöer Strasse will be 5.90 euros per square meter for the first three years, after which it will be and remain 7.20 euros per square meter, whereby a portion of the rent goes to the MS in order to be able to finance new projects. One can become a member of the MS for a one-time fee of 250 euros and then participate in a new project. The rents remain constant, long-term, and any profit made in the future will be used for the funding of new projects.

4 Open and Green Spaces

Whereas an investor works on the principle of the highest possible space efficiency, Selfmade projects have created a considerable amount of green space and gardens in the inner city that are shared, sometimes even by the public; spaces that would otherwise not exist. The connections created between the green and surrounding urban space is a resource for the city.

Shared garden space has been created in every single one of the presented projects. Space that otherwise could have been rented out as a parking

In der **Albertinenstraße 6–8 „Wohnen am Weißen See“** ^{128–131} ist ein größeres Grundstück von vier verschiedenen Architekten mit Stadthäusern bebaut worden. Die Grünflächen dazwischen öffnen sich zur Straße hin und sind als öffentlich zugängliche Plätze beziehungsweise Grün- und Spielflächen ausgebildet. Es gibt keine Zäune – die sorgfältig geplanten Flächen funktionieren beispielhaft als „Shared Space“.

Im Rahmen des gemeinschaftlichen und ökologischen Wohnprojekts **Lichte Weiten** in der Wönnichstraße 104 in Berlin-Lichtenberg wurde ein Nachbarschafts- und Nutzgarten eingerichtet. Dort werden auch kostenlose öffentliche Aktivitäten angeboten.

Ein prominentes Beispiel, das in Berlin mittlerweile synonym für „Urban Gardening“ steht, sind die **Prinzessinnengärten** ^{164–165}. Sie schaffen in der Innenstadt eine Nutzgartenanlage, die für Co-Gärtner und Besucher offen ist. Viele Aktivitäten werden kostenlos und für alle angeboten. Die Zukunft dieses Selfmade-Projektes ist allerdings ungewiss.

5 Bestandsaktivierung

Im Rahmen von Selfmade-Projekten werden nicht nur Neubauten geplant, sondern auch – zum Teil

space has been transformed into open, shared space. Along with the mostly green roof terraces, quite a large amount of privately financed green spaces have been created anew in the city in the recent years.

In the **Albertinenstraße 6–8 „Wohnen am Weißen See“** ^{128–131} is a large site that has been developed together by four different architects. The green spaces in-between the urban villa type buildings are accessible public spaces and playground areas open to the street. There are no fences, only toddler protection, which allows the carefully planned areas to function well as “Shared Space.”

A central part of the collective and ecological living project **Lichte Weiten**, Wönnichstrasse 104, in Berlin-Lichtenberg is the large garden space and vegetable garden that has been realized for the entire neighborhood. Activities are offered there that are free and open to everyone.

A prominent example is the **Prinzessinnengärten** ^{164–165} that stands in Berlin as a synonym for “Urban Gardening.” This project provides a garden that is open for fellow gardeners and visitors alike. Many activities are offered for free. The future of this garden at this site is endangered, however.

brachliegende – Gebäude aus dem Bestand aktiviert beziehungsweise vor dem drohenden Abriss bewahrt und so nachhaltig weiterentwickelt und dauerhaft für die Stadtgemeinschaft erhalten.

Nach dem Konkurs der Firma Rotaprint gab es lange Jahre keine Perspektive für den großen Betriebshof, das heutige **ExRotaprint** 194–195. Er wurde zwar als eines „der besten Architekturbeispiele der 1950er Jahre“ unter Denkmalschutz gestellt, investiert wurde in das Gebäude aber nicht. Ein Zusammenschluss aus Künstlern, die Atelierräume im Gebäude gemietet hatten, erwarb schließlich das Grundstück und forcierte eine „Projektentwicklung von unten“, denn: „Die Mieter waren die eigentlichen Investoren vor Ort.“ Momentan wird das Gebäude schrittweise saniert und modernisiert – bei gleichbleibender Miete. In dem sozial schwachen Gebiet wird eine heterogene Nutzer- und Nutzungsmischung beibehalten: 30 Prozent Soziales, 30 Prozent Arbeit, 30 Prozent Kunst und 10 Prozent Gemeinschaft.

Als dem **Studentendorf Schlachtensee** 198 der Abriss durch einen Investor drohte, engagierten sich die Nachbarn. Die Initiatoren konnten durch die Gründung einer Genossenschaft und mithilfe mehrerer Stiftungen durch Erbbaurecht das Haus retten und wiederbeleben. Heute wohnen wieder 850 Studenten

5 Reuse and Reactivation

Not only new buildings are created in the context of Selfmade projects. Solutions have been found for the reactivation of culturally and architecturally valuable buildings that would otherwise be unattractive for investors. In this way resources are reused, sustainably developed, and lastingly preserved for the urban community.

After the Rotaprint Company went bankrupt, many years passed without a perspective for the large company campus, today the **ExRotaprint** 194–195. The ensemble was historically listed and protected as one of the “best architectural examples of the 1950s,” but no one invested in the buildings. A group of artists that rented studios in the building formed an association to acquire the complex collectively. They forced the development of the project from the bottom-up with a concept suited to the building and the low-income area: a mix of user and uses with 30 percent social focus, 30 percent creative, 30 percent industrial, and 10 percent common space. At the moment, the building is being renovated and modernized bit by bit, without having to raise the rent.

When an investor threatened to demolish the **Studentendorf Schlachtensee** 198 the neighbors

dort, das Baudenkmal steht auf der Liste nationaler Kulturgüter und soll in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen werden.

Die historischen Backsteinbauten des Urban Krankenhauses in Kreuzberg werden im Rahmen des Baugruppenprojektes **Am Urban** 158–159 für eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten umgestaltet, wobei auch generationsübergreifende Konzepte integriert werden. Die historische Substanz wird mit wenigen Neubauten ergänzt und bietet somit neue städtebauliche Anschlüsse zur Umgebung. Mit 19 Bestandsgebäuden auf einer 26.000 Quadratmeter großen, parkähnlichen Fläche und über 120 Parteien ist Am Urban die größte Baugemeinschaft in Berlin.

6 Hybride Konzepte

Nutzungsmischungen fördern die Interaktion mit dem Wohnumfeld und wirken sich vitalisierend auf das gesamte Quartier aus. Wo Investoren grundsätzlich zwischen Gewerbe- und Wohnrauminvestitionen trennen, entstehen bei Selfmade-Projekten realistische und an den Bedarf der Bewohner angepasste unterschiedliche Nutzungen. Gerade in der Innenstadt, wo die Creative Class wächst, ist der Bedarf nach finanzierbaren

became active. The initiators founded a co-op and with the support of several foundations and a building leasehold contract, and they were able to save the building and reactivate it. Today over 850 students live there and the building is listed as one of the national cultural icons and will be included in the UNESCO world heritage list.

The historical brick buildings of the former Urban Hospital in Berlin-Kreuzberg are being re-used in the context of the **Am Urban** 158–159 co-housing project. A mixed use structure, with living and working spaces, is planned and multigenerational aspects are being integrated. The historical substance will be complemented with new buildings that will connect the campus to the surrounding area. With nineteen existing buildings, on a 26,000-square-meter park-like green area and over 120 parties, Am Urban is Berlin’s largest co-housing project.

6 Hybrid Concepts

Hybrid Use Contributes to Sustainable Urbanity. A functional mix supports interaction with the surrounding urban community, which is an essential factor for urban vitality and can positively affect the entire district. Investors normally deal



kleinteiligen Büros und Gewerberäumen in der Nähe der Wohnung groß. Selfmade-Projekte leisten hier einen wichtigen Beitrag.

Das Baugruppenprojekt in der **Oderberger Straße 56** 84–87 kombiniert vier Wohnungen, vier Arbeitsräume und einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse in der oberen Etage. Vermietet werden eine Wohnung in Kurzzeit, ein Musikraum im Keller, ein Gewerberaum sowie Gastronomieräume im Erdgeschoss. Ein Kunstraum im Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich und wird von der Gemeinschaft gestaltet beziehungsweise kuratiert. Es ist ein flexibles Konzept, das auf alle möglichen wirtschaftlichen Veränderungen reagieren kann.

Die Baugruppe **Flottwellstraße 2** 180–183 hat auf einem „Pioniergrundstück“ in einem sozial schwachen Gebiet gebaut. Noch sind belebte Straßen mit Gastronomie und Gewerbe einige Blöcke entfernt. Allerdings sollen in den kommenden Jahren über 19.000 Quadratmeter Wohnfläche am neuen Park am Gleisdreieck gebaut werden. Daher war für die Initiatoren die Erdgeschosszone des Hauses ein sehr wichtiger Aspekt als Impulsgeber für die weitere Entwicklung der Gegend. Trotz finanzieller Schwierigkeiten und zeitlicher Verzögerung hat diese Baugruppe eine kleine, aber einladende Gewerbeinheit realisiert, die

in either housing or commercial real estate. Selfmade projects are based on and developed out of existing needs. Particularly in the inner city where the creative class is growing, there is a high demand for small, affordable office and commercial spaces that are located close to living spaces. Selfmade projects play an important role in creating mixed-use spaces in the inner city.

The co-housing project in the **Oderberger Straße 56** 84–87 combines four apartments, four workspaces, and a shared rooftop apartment and roof terrace as well as an art space. Additionally, various spaces are rented to others: a short-term rental apartment, a music room, one café, and one commercial space. The mentioned art space on the ground floor is accessible to the public. The owners curate the program together. The hybrid concept allows for flexibility to be able to react to any kind of financial changes.

The co-housing project **Flottwellstraße 2** 180–183 has been built on a pioneer site, between a rather low-income area and a former railroad site. The building stood quite alone, even a year after it was finished. Lively streets with shops or commercial spaces are several blocks away. However, in the coming few years, over 19,000 square meters of new living space will be built and the railroad area turned into the Park

momentan durch den Architekten des Hauses als Atelierraum gemietet wird.

In der **Auguststraße 51**⁵⁸⁻⁵⁹ ist ein Haus mit sehr unterschiedlichen Flächen und Nutzungen entstanden, die im Laufe der Zeit wechseln können. Verschiedene Bautypologien sind in das Ensemble integriert wie ein Townhouse, eine zweigeschossige Halle und Räume mit zum Teil zweigeschossigen Lufträumen. Als Multigenerationenhaus behindertengerecht gebaut, fungieren die Räume zurzeit als Wohnungen, aber auch als Büro, Werkstatt, Galerie und Atelier.

7 Qualitätvolle Verdichtung

Lückenbebauung verdichtet die Innenstadt. In den letzten Jahren hat sich dieser Prozess in bestimmten Berliner Stadtvierteln fast dramatisch dynamisiert – auch durch Baugruppenprojekte. Allerdings zeigen zahlreiche Beispiele in dieser Publikation, dass sie im Gegensatz zu Investorenprojekten durch die Entwicklung neuer Bautypologien auf zunächst als unattraktiv geltenden Grundstücken Lösungsansätze für eine qualitätvolle Verdichtung entwickeln, die genügend Freiraum für ihre Bewohner und das städtebauliche Umfeld lässt. Durch Selfmade-Projekte



at Gleisdreieck. For this reason, the ground floor area of the house was very important to the initiators of the project. They were well aware that they had the opportunity and responsibility to set the standard and hopefully give impulse for the further development of the area. Unfortunately, this presented a great financial difficulty, since no one wanted to rent or buy this space (yet), and caused quite a delay in the project. At the moment, the architects and initiators of the building are renting the space until someone can be found.

Auguststraße 51⁵⁸⁻⁵⁹ is a building with very different types of spaces and uses that, over time, can be programmed very differently. Various building typologies are integrated in the ensemble, such as a townhouse, a two-story hall, and spaces that combine one and two-story spaces. As a multigenerational, barrier-free building, the spaces currently function as apartments, offices, a workshop, and a gallery.

7 Quality (Re-)Densification

Filling in the leftover holes in the urban fabric densifies the city, and recently in many areas, this process has dramatically dynamized, also spurred on by the co-housing projects. Examples

werden zudem architektonische und städtebauliche Lösungen auch in Randlagen geschaffen, die nicht nur zur Identifizierung der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld beitragen, sondern darüber hinaus großflächige Brachen beleben und vernachlässigte Quartiere insgesamt aufwerten beziehungsweise auf „Pionierflächen“ neue urbane Quartiere entstehen lassen – auch außerhalb des S-Bahn-Rings.

Das bereits erwähnte Projekt „**Wohnen am Weißen See**“¹²⁸⁻¹³¹ aktiviert eine Fläche mit einzelnen, freistehenden Baukörpern und gestaltet die dazwischen liegende Fläche ganz bewusst als öffentlich zugänglichen Raum (auf einem privaten Grundstück). „Typischer“ dagegen ist die Blockrandschließung wie bei dem Projekt „**Simplon**“¹⁴¹⁻¹⁴³ in Friedrichshain. Mehrere kleinere Baugruppen schließen größere Blöcke und teilen einen Innenhof (mit privatem Charakter), der üblicherweise mit Mäuerchen aufgeteilt werden würde.

Eine weiteres Beispiel ist das bereits genannte **Quartier an der Bernauer Straße**⁸⁰⁻⁸¹, das in den letzten acht Jahren zum großen Teil von verschiedenen Baugruppen entwickelt wurde. Als Randlage im ehemaligen Mauerstreifen war dieses Gebiet für Investoren zunächst unattraktiv, doch mittlerweile ist ein dichtes Netz von Nachbarschaften und belebten

in this publication show that through the development of new building typologies, sites that were unattractive for investors could become the home of new high quality alternatives, with solutions that offer enough open spaces for the residents as well as the urban surroundings. Selfmade projects have also created architectural and urban planning solutions in peripheral areas that help residents to have a better sense of identity with the area; and they have reactivated large unused land areas and neglected districts, making them more attractive. Pioneer Developments are envisioning entirely new urban districts, even outside the S-Bahn ring.

The previously mentioned project “**Wohnen am Weißen See**”¹²⁸⁻¹³¹ activates a large site near a lake with freestanding multifamily villas. The space between these new buildings, although it is privately owned, is open to the public and is a mix of plaza, garden, and playground. More typical in Berlin is the “block” typology, as we can observe in the “**Simplon**”¹⁴¹⁻¹⁴³ project in Friedrichshain. An entire city block is parceled into many “normal sized” building lots (one stairwell with one to two apartments on each floor), together these buildings share a large interior courtyard. The courtyard garden is, however, by and large private. In co-housing projects there are at least no

Straßenräumen entstanden. Einzelprojekte, die auch im Rahmen von Selfmade City vorgestellt werden, sind unter anderem: **das LLU Passivhaus**⁸²⁻⁸³, **die Schönholzer Straße 11**⁷⁸⁻⁷⁹, **die Zwillingshäuser, Ecke Ruppiner und Schönholzer Straße**⁷⁶⁻⁷⁷, **die Strelitzer Straße 53**⁷²⁻⁷³ sowie **die Anklamer Straße 52**⁷⁰⁻⁷¹. Sie haben unter anderem qualitätvolle Lösungen im Erdgeschossbereich entwickelt, die maßgeblich zu einer Belebung des Straßenraums beitragen.

Im Rahmen des Großbaugruppenprojekts **Big Yard**¹⁰²⁻¹⁰⁵ in einer Baulücke in der Zelter Straße wurden drei verschiedene Wohntypologien mit einem großen gemeinsamen Garten und Dachterrassen ausgestattet. Im Gegensatz zu herkömmlichem Geschosswohnungsbau hat jeder Bewohner Anschluss an eine Dachterrasse oder/und den Garten, viel Licht und großzügige Räume zur Verfügung.

8 Generationenübergreifende Bedarfsorientierung

Selfmade-Projekte haben zum Ziel, Wohnraum so zu gestalten, dass er langfristig auf die individuellen Bedürfnisse ihrer Nutzer ausgerichtet ist. Flexible Grundrisse und altersgerechte Baustandards schaffen generationenübergreifende und

walls between the gardens of the neighboring buildings in the courtyards, as there commonly are.

A further example is the **Quartier an der Bernauer Straße**⁸⁰⁻⁸¹. Located directly on the former no man’s land, investors were not interested in developing these sites. The **Bernauer Straße 5**⁸²⁻⁸³ project was developed by many different parties who joined forces to plan and realize some common areas between the buildings. These spaces are open to the public. Other infill sites in the area were built mainly by co-housing groups and a lively neighborhood community has emerged. Many of these projects are presented here: **the LLU Passive House**⁸⁸⁻⁸⁹, **the Schönholzer Straße 11**⁷⁸⁻⁷⁹, **the Zwillingshäuser**⁷⁶⁻⁷⁷, **the Strelitzer Straße 53**⁷²⁻⁷³, and **the Anklamer Straße 52**⁷⁰⁻⁷¹. These projects have also developed high quality solutions for the use of the ground floor areas, which has been the deciding factor in the development of the urbanity in this area.

The large co-housing project **Big Yard**¹⁰²⁻¹⁰⁵ has filled-in a site in the Zelter Strasse with three new building typologies, and the residents share a large common garden and roof terrace. In comparison to building typologies that are typical solutions for such sites, each apartment here has a connection to a roof terrace, lots of light, and generous spaces.

an sich verändernde Lebenssituationen anpassbare Wohnmodelle. Durch Sonderlösungen werden zudem Bewohnergruppen wie Familien angesprochen, die sonst möglicherweise aus der Stadt wegzögen, um ihre spezifischen Wohnansprüche zu befriedigen. Eine wichtige Frage allerdings bleibt die soziale Nachhaltigkeit der Projekte über die reinen baulichen Voraussetzungen hinaus. Was geschieht in den nächsten Generationen mit den Projekten? Eine Frage, die es zukünftig verstärkt durch konkrete Lösungsansätze zu beantworten gilt.

In der **Oderberger Straße 56**^{84–87} sind die Grundrisse der Wohnungen so ausgebildet, dass eine kleinere Einheit leicht abgetrennt werden kann, zum Beispiel für ein erwachsenes Kind oder für eine separate Wohnung einer Pflegekraft. Bereits jetzt sind zum Beispiel zwei Eingangstüren vorgesehen. So sorgt das Projekt langfristig für passende, der aktuellen Lebenssituation angemessene Lösungen.

Das Haus **LLU Schönholzer Straße 12–13**^{88–89} ist barrierefrei gebaut. Zudem ist der Erdgeschossbereich, im Moment als Gewerbe vermietet, als zukünftige Pflegewohnung konzipiert. So ist das Haus für die jetzigen Bewohner schon zukunftsfähig. Das Thema der späteren Teilbarkeit der Wohnungen

wurde von der Baugruppe intensiv aufgegriffen und teilweise zu besonderen Grundrissen weiterentwickelt, zum Beispiel als große Wohnung mit kleinem Einlieger, als Gästewohnung, die auch als Unterkunft für Pflegepersonal genutzt werden kann oder als eine von vornherein als zwei getrennte Einheiten entwickelte Wohnung, die über eine Schiebetür verbunden sind. Die zweite Wohnung kann als Gästewohnung oder etwa als Büro genutzt werden.

Für die Baugemeinschaft LOUIS P in der **Pasteurstraße 27**^{106–109} war die Entwicklung eines Multigenerationshauses mit viel Gemeinschaftsfläche von Anfang an das Ziel. Im Erdgeschossbereich sind flexible Gemeinschaftsräume entstanden: Neben dem Garten gibt es eine Küche, ein Bad und einige weitere überdachte, aber offene Räume, wo viele verschiedene Aktivitäten stattfinden können – ein Traum für Kinder bei allen Wetterlagen. Auf dem Dach ist ein weiterer Gemeinschaftsraum mit einer großen Dachterrasse für alle Bewohner vorhanden. Das Haus wurde komplett barrierefrei gebaut – bereits jetzt zählt ein Rollstuhlfahrer zur Hausgemeinschaft. Die Baugemeinschaft in der **Ritterstraße 50**^{160–163} hat das Ziel, ihr Haus gemeinsam zu entwerfen und zu bewohnen. Im Prozess waren die Entscheidungsspielräume groß und viele auch unkonventionelle gemeinsame Flächen entstanden im Haus. Bei diesem

The project **LLU Schönholzer Straße 12–13**^{88–89} is barrier free. The ground floor is designed to be an apartment for a live-in nurse, but in the meantime, it is rented as an office. The building is already prepared for possible future scenarios of the residents. The idea that each flat should be able to be divided was taken up in the group and highly discussed. Many of the residents developed special solutions for their individual apartments—for example, as guest spaces, or even as two separate apartments that have a sliding wall separation.

For the co-housing group LOUIS P in the **Pasteurstraße 27**^{106–109}, the goal was to develop a multigenerational building with a great deal of shared space. The ground floor houses many flexible common spaces: adjacent to the garden there is a kitchen, a bathroom, and spaces that are covered but still open where many various activities can take place—a paradise for kids in every kind of weather. A large common room with a kitchen and two terraces, one to the street and one facing the courtyard, complete the shared spaces. Furthermore, the entire building is completely barrier free, and a wheelchair user already lives here.

The goal of the co-op group in the **Ritterstraße 50**^{160–163} is to design and live in the building together.



Projekt wird deutlich, welche Vielfalt an individuellen Lösungen in Kombination mit gemeinsam gestalteten Flächen möglich ist.

9 Ökologische Wertorientierung

Selfmade-Projekte sind Vorreiter in Sachen Ökologie. Ökologische Lebensweisen und Baustandards werden hier realisiert und gefördert – weit aus umfassender als bei Bauträgerprojekten, sind sie doch (zumindest kurz- bis mittelfristig) mit zusätzlichen Kosten und Planungsaufwand verbunden. Weit über die üblichen Standards hinaus werden bei Selfmade-Projekten fortschrittliche Techniken eingesetzt und dadurch getestet. Baugemeinschaften haben hier in der Vergangenheit Pionierarbeit geleistet, als zum Beispiel die Verpflichtung zur energieeffizienten Bauweise durch Verordnungen wie die Europäische Energieeinsparverordnung noch nicht in dem Maße griff, wie sie es heute tut. Darüber hinaus könnten sie auch zukünftig vor allem hinsichtlich der verantwortungsvollen Nutzung von Gebäudeenergie eine Schlüsselrolle spielen – schließlich hängen je nach baulichem Standard des Hauses zwischen 15 und 50 Prozent des Energieverbrauchs vom Verhalten der Nutzer ab.

The decision-making possibilities during the design process were quite diverse and many unconventional shared spaces are the result. The spectrum of very individual solutions next to common solutions, and the matrix that defined this process will become clear in the finished building.

9 Investment in Ecological Building

Selfmade projects are leading the way in ecology. Ecological building standards and ecological ways of life are being realized and furthered, even if the short- and mid-term costs are higher. The ecological standards being realized are by far more encompassing than is true of investor projects. Selfmade projects are pioneering, experimenting with new technologies, and realizing standards that are higher than required for energy-efficient building, and even before these were required. In the future, such projects and their residents can play a large role in the responsible use of resources, where 15 to 50 percent of the energy needed for a building depends on the behavior of the users.

The Passive house **LLU Schönholzer Straße**^{88–89} utilizes a solar thermal heating system for warm



Das Passivhaus **LLU Schönholzer Straße** ⁸⁸⁻⁸⁹ setzt eine Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung sowie eine Grauwasseranlage ein. Das Haus wurde mit ökologischen Baustoffen errichtet und hat einen Heizwärmebedarf von nur 15 kWh/(m²a) nach PHPP und einen Primärenergiebedarf von 34 kWh/(m²a) nach EnEV. Das Haus benötigt so nur circa 40 Prozent der Energiemenge eines herkömmlichen Gebäudes.

Sunny Site ¹³²⁻¹³³ in der Bizetstraße 65-67 ist ein Passivhaus, das vollständig mit erneuerbaren Ressourcen auskommt. Durch Erdwärme und Solarthermie werden die Warmwasseraufbereitung und die Heizung betrieben, für die ein Unterbodenheizungssystem genutzt wird. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ergänzt das System. In einer Wohnung wird sogar mit Solarleuchten experimentiert.

Die Bewohner des Wohnhauses **Leuchtturm** ⁹⁰⁻⁹¹ in der Pappelallee 43 pflegen einen explizit ökologischen Lebensstil und möchten einen Beitrag zu einer positiven Veränderung der gegenwärtigen gesellschaftlichen Situation leisten. Im Sinne einer nachhaltigen Ökologie sind sowohl der Bau als auch die Bewirtschaftung ressourcenschonend in Bezug auf Baumaterialien, Wasser und Energie. Mit einer Erdwärmeinstallation, Solarkollektoren und

water, which also supports the heating, and a gray water system. Only ecological materials were used for the building. The heating requirement for the building is only 15 kWh/(m²a) according to the standards of the Passivhausinstitut in Darmstadt (PHPP), and the primary energy need is 34 kWh/(m²a) according to EnEV (German energy saving act standards). The building needs approximately 40 percent less energy than a standard building.

Sunny Site ¹³²⁻¹³³ in the Bizetstrasse 65-67 is a Passive House that uses only renewable resources for heating. Through the use of geothermal energy and a solar thermal heating system, warm water is produced, which also powers the underfloor heating. A heat recovery ventilation system completes the program. In one apartment, the owner has experimented with solar lighting.

The residents of the **Leuchtturm** ⁹⁰⁻⁹¹ project in der Pappelallee 43 foster an ecological way of life and would like to contribute to a positive change in society. The goals concerning a sustainable ecology are resource conserving and encompass the building and its materials as well as the use of space, water, and energy. The building is highly independent from external resources and utilizes a geothermal energy system, solar collectors, and a heat recovery system.

Wärmerückgewinnung ist das Haus weitgehend unabhängig von externen Energiequellen.

10 Zukunftsweisende Experimente

Selfmade-Projekte ermöglichen bauliche Versuchsanordnungen, wie sie im Rahmen von Profitorientierten Projekten nicht realisierbar wären. Dem Status quo setzen Selfmade-Projekte Experimentierfreude entgegen und betreten planerisches, organisatorisches und technisches Neuland. Das Spektrum reicht hier von der Erprobung möglichst kostengünstiger und dabei gleichzeitig qualitativ hochwertiger Architekturen, die dem Nutzer große Flexibilität und Freiraum bieten, aber auch die Verantwortung für die Gestaltung geben, bis hin zur Anwendung neuer Technologien und Verfahren. Dadurch werden alternative Lösungsansätze erprobt und zukunftsweisende Modelle geschaffen, von deren Erfahrungen Nachfolgeprojekte profitieren können.

Das Holzhaus **E3** ⁹⁸⁻⁹⁹ von Kaden Klingbeil Architekten setzte neue Maßstäbe im mehrgeschossigen Holzbau und wurde international publiziert. Mittlerweile existiert mit **3XGRÜN** ¹¹⁶⁻¹¹⁹ in Pankow ein weiteres wegweisendes Projekt, das Forschungs-

10 Future-Oriented Solutions and Experimental Models

Selfmade projects make experiments in building possible, which would normally not be realized by profit-oriented investors. The status quo is countered by Selfmade projects that, with an eagerness and love of experimentation, forge new ground in the planning, organization, and technical realization of new buildings. The spectrum covers: the trial of a (super) low-cost building at a high architectural quality, to the development and utilization of new technologies and processes, to the development of participative projects where the user has great freedom and flexibility but also responsibility for the outcome. Alternative solutions are being tested and future-oriented models created, from which we can learn and others can profit in the future.

The wooden construction building **E3** ⁹⁸⁻⁹⁹ from Kaden Klingbeil Architects sets an entirely new example for multistory wooden construction and has been publicized internationally. In the meantime, a further project **3XGRÜN** ¹¹⁶⁻¹¹⁹ in Pankow has been realized using a different building technology, research from the institute for urban wooden building. Both were developed as pilot projects and offer two

ergebnisse des Instituts für urbanen Holzbau (ifuh) gemeinsam mit mehreren beteiligten Architekturbüros erstmals in die bauliche Praxis umsetzt. Beide Projekte sind als Pilotprojekte entwickelt worden und bieten zwei verschiedene bauliche Lösungsansätze für den Umgang mit nachwachsenden Baustoffen. Durch die Mehrgeschossigkeit des Holzbaus wird die Möglichkeit, mit nachwachsenden Baustoffen in der Innenstadt zu bauen, erstmals im „Realfall“ langfristig getestet.

Ein viel publiziertes Selfmade-Projekt ist auch das Atelier- und Wohnhaus in der **Brunnenstraße 9**⁹²⁻⁹³. Diese Investoren-Bauruine stand jahrelang leer. Der Um- und Anbau wurde im Rahmen eines Experiments vom Architekten gemeinsam mit den Nutzern realisiert. Durch die ausgefallene Architektur – die austauschbare Fassade, flexibel nutzbare Räume sowie die Interaktion mit dem Umfeld durch Gestaltungselemente – hat das Projekt viel Anerkennung bekommen und neue Maßstäbe gesetzt.

Auf dem Dach einer Hinterhoffabrik im Berliner Wedding ist mit dem **Hegemonietempel**¹⁹⁹ ein weiteres prominentes Experiment in Eigeninitiative realisiert worden. Den Bauherren ging es explizit darum, ein Beispiel für einen Super-Low-Cost-Bau zu setzen mit nur 600 Euro Herstellungskosten pro Quadratmeter.

Ganz ohne Einschränkungen ist das aber nicht möglich: Große Teile des Wohnraums sind nicht beheizt. Im Winter wohnt man also kleiner als im Sommer. Die Idee des erweiterbaren, mit unterschiedlichen Komfortzonen definierten Raumes wird zurzeit von einigen Architekten weiter untersucht.

Spree 2011¹⁷⁴ ist ein weiteres Pionierbeispiel. Im September 2012 wurde nach jahrelangem Engagement der Initiatoren eine Pilotanlage mit einem Auffangbecken am Osthafen eröffnet und somit der erste Schritt für eine badewassersaubere Spree getan – damit wird eine Technologie erprobt, die weltweit einsetzbar sein könnte. Die Anlagen können mit Plattformen versehen werden und bietet damit vielfältige weitere Bau- und Nutzungsmöglichkeiten am Wasser.

Es geht nicht immer nur um die eine große Lösung, sondern es ist die Vielzahl kleiner, innovativer architektonischer Experimente, mit der Selfmade-Projekte neue Maßstäbe setzen. Ausklappbare Balkone wie in der **Strelitzer Straße**⁷²⁻⁷³, die alternative Seitenflügelnutzung wie in der **Pasteurstraße**¹⁰⁶⁻¹⁰⁹ oder auch die Form des Entwurfsprozesses wie im Fall des Projekts in der **Ritterstraße**¹⁶⁰⁻¹⁶³ sind nur einige weitere Beispiele dafür, wie bei Selfmade-Projekten zukunftsweisend experimentiert wird.

different solutions for the use of renewable raw materials. The multistory construction in wood will be tested in these projects for the long term.

A highly published Selfmade project is the studio and apartment building in the **Brunnenstraße 9**⁹²⁻⁹³. This investor building ruin stood untouched for years. The reuse and addition to the existing building was done as an architectural experiment and developed together with the users. The project has gained much praise and set new standards with a very unusual architectural solution: a “temporary,” exchangeable façade, flexible spaces, and the interaction with the surrounding urban context by way of design elements.

On the roof of an old factory building in Wedding, the project **Hegemonietempel**¹⁹⁹ offers a further prominent self-initiated experiment. The client’s goal was explicitly to set an example for (super) low-cost building at only 600 euros per square meter. This was realized, but not quite without restrictions: the largest part of the living space is not directly heated. In the winter, there is less useable space than in summer. The idea that space can be expanded with different zones of comfort is being explored at the moment by many architects.

Spree 2011¹⁷⁴ is a further Pioneer example. In September 2012, after many years of work, the initiators were able to open the first pilot project holding system at the Osthaven. This is the first step in making the Spree River clean enough to be able to swim in again, and is a cost-effective technology that could be used worldwide. The tank could carry a platform and be used for many other waterfront activities.

It is not only about the big experimental solution, the Selfmade projects presented here show a huge variety of innovative architectural experiments that set new standards. The foldout balconies and participative planning processes in the **Strelitzer Straße**⁷²⁻⁷³, the alternative side building solution in the **Pasteurstraße**¹⁰⁶⁻¹⁰⁹, or the form of the design process in the **Ritterstraße**¹⁶⁰⁻¹⁶³ are all only a few examples that show how Selfmade projects provide future-oriented solutions.



PROJEKTANALYSE

Grundlagen und Bewertungskriterien
Insgesamt wurden für die Publikation <i>Selfmade City</i> 124 Projekte erfasst, die durch privates Engagement und den Zusammenschluss mehrerer Individuen im Bereich urbaner Wohnungsbau und/oder Stadtgestaltung zwischen 2000 und 2012 in Berlin entstanden sind oder sich derzeit in Realisierung befinden. In Ausnahmefällen wurden auch beispielhafte Projekte vor 2000 und visionäre Initiativen mit in die Liste aufgenommen, die wegweisend für einzelne Entwicklungen sind. Erfasst wurden nur Projekte, die über eine temporäre Nutzung hinaus eine längerfristige Nutzungsperspektive verfolgen.
Grundlage dieser Erhebung sind:
<ul style="list-style-type: none">– Recherchen in einschlägigen Veröffentlichungen (Architekturfachzeitschriften, Berliner Tageszeitungen, Netzwerkagentur Generationenwohnen etc. – siehe auch: Literaturliste, S. 218)– Recherchen im Internet (unter anderem auf Portalen wie Wohnportal Berlin, Stiftung Trias, Wohnprojekte-Portal etc. – siehe auch: Links S. 219)– ein am 08. Oktober 2011 veröffentlichter Projektaufruf (unter anderem veröffentlicht über Fachmedien wie Competition Online und Archinoah.de sowie verteilt durch die direkte Ansprache vieler Initiatoren)– persönliche Gespräche mit Projektinitiatoren, Berliner Architekten und Experten– Informationen der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

PROJECT ANALYSIS

Principles and Evaluation Criteria

In total, 124 projects were evaluated for the publication *Selfmade City*: inner-city housing and/ or urban planning projects that were created through private initiatives or the coalition of many individuals, and were realized in Berlin roughly between 2000 and 2012—or are still in the works. This large selection is not intended to cover every project, but to give a representative, cross-sectional look at the development. In certain cases, older projects or visionary initiatives that are exemplary for certain developments have also been included in the list. The evaluated projects all follow a long-term use scenario.

The evaluation is based on:
<ul style="list-style-type: none">– Research in relevant publications, such as professional journals, newspapers, Netzwerkagentur Generationenwohnen, etc. Also see: literature list, p. 218– Internet research, including: Wohnportal Berlin, Stiftung trias, Wohnprojekte-Portal etc. Also see: links, p. 219– A Call-For-Entries from October 08, 2011, which was published in professional media such as Competition Online and Archinoah.de, and distributed directly to many architects and Initiators– Personal interviews, office and site visitations with project initiators, Berlin architects, and experts– Information from the Senate Department for Urban Development and the Environment, Berlin

Eine Übersicht aller Projekte ist auf den Seiten 8–9 zu finden. Aus diesem Gesamtverzeichnis wurden 47 Projekte für eine weiterführende Analyse ausgewählt. Die Auswahl wurde auf Basis der Auswertung ausführlicher Projektfragebögen, von Interviews und Vor-Ort-Besichtigungen im Zeitraum von Juli bis Oktober 2012 nach folgenden Kriterien getroffen, die analog zu den ermittelten Selfmade-Qualitäten festgelegt wurden:

- Das Projekt wurde in Eigeninitiative entwickelt. Die Initiative kann dabei auf eine zukünftige Bewohner- oder Nutzergruppe oder ein Architekturbüro zurückgehen.
- Das Projekt sieht eine permanente bauliche Intervention in der Stadt vor. Projekte in ländlichen Gegenden oder in Neubaugebieten außerhalb der Innenstadt wurden nicht betrachtet.
- Die Projektziele der Gemeinschaft gehen über die Schaffung von individuellem Wohnraum hinaus und beinhalten auch gemeinschaftlichen Nutzen.
- Ein Ziel des Projektes ist es, durch bauliche Interventionen langfristig bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen.
- Die Projekte schaffen eine Symbiose zwischen vielen der Selfmade-Qualitäten und ragen durch eine besonders qualitätsvolle Architektur heraus.

Projekte, die besonders exemplarisch für einzelne Selfmade-Qualitäten stehen und eine Vielzahl dieser Kriterien erfüllen, werden im Buch dabei ausführlicher, auf jeweils vier statt zwei Seiten, dargestellt.

Um Entwicklungsprozesse innerhalb bestimmter Stadtgebiete aufzuzeigen, werden die Projekte innerhalb von neun Kartierungsgebieten verortet.

PROJECT PROFILES

A list of all the projects in this publication can be found on pages 8–9. From this list, forty seven projects were chosen to be analyzed and presented in detail. The choice was based on the evaluation of extensive questionnaires, interviews, and site visitations made between July 2011 and September 2012, according to the following criteria (and analog to the Selfmade qualities presented on the previous pages):

- The project was developed as a self-initiative. (The initiative of either the future residents or a professional such as an architectural office.)
- The project envisions a permanent, built intervention in an urban context of the inner city.
- The goals of the group go beyond the creation of individual living space and also benefit the group or community.
- A goal of the project is to create long-term affordable living and working spaces by way of building.
- The project achieves a symbiosis of many of the Selfmade qualities and excels with a particularly high quality architectural solution.

Projects that are particularly representative for certain Selfmade qualities and fulfill many of these criteria are presented in more detail, on four instead of two pages. The projects are presented within nine mapped neighborhoods in order to portray the development within the city. Individual projects that are located outside of these areas are looked at subsequently. Within each of the mapped neighborhoods the projects are listed in chronological order, according to their completion date. In this way, each neighborhood’s development can be observed in more detail. In addition to realized, shared-space projects “Special Projects” are

Projekte, die außerhalb dieser Kartierungsgebiete liegen, werden im Anschluss einzeln betrachtet. Innerhalb der Kartierungsgebiete sind die ausgewählten Beispiele in chronologischer Reihenfolge – nach Fertigstellungsdatum – angeordnet, um so die Entwicklung einzelner Nachbarschaften nachvollziehbar zu machen. Zusätzlich zu realisierten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten werden innerhalb der Kartierungsgebiete auch exemplarische „Sonderprojekte“ vorgestellt, die beispielhaft für Stadtgestaltung in Eigeninitiative stehen und/oder auf zukünftige Vorhaben und Veränderungen innerhalb des Kartierungsgebietes verweisen.

Steckbriefe

Selfmade City präsentiert komplexe Informationen und Bewertungen in komprimierten Steckbriefen. Nur so konnten möglichst viele Projekte zweisprachig dargestellt und möglichst zahlreiche Aspekte bei der Bewertung berücksichtigt werden. Als Lesehilfe dient die Legende, die sich in der Innenklappe des Buches befindet. Der Steckbrief enthält folgende Angaben und basiert auf den Informationen der verantwortlichen Architekturbüros:

Planungsbeteiligte
Hier finden sich Angaben zu zentralen Projektbeteiligten. Die Kennzeichnung mit ● zeigt an, dass in diesem Fall die Projektinitiative nicht auf die Bewohnergemeinschaft, sondern auf andere Planungsbeteiligte, zum Beispiel den Architekten, zurückgeht.

Zeitstrahl
Wann wurde begonnen, die Gemeinschaft zu konstituieren, das Grundstück gekauft

PROJECT PROFILES

introduced, which highlight specific, important themes and ideas for the development in the city. These projects are particularly exemplary for urban intervention in self-initiative and stand for future development potentials.

Project Profiles

Selfmade City presents detailed information and evaluations of the projects in the form of compact project profiles. Only in this way is it possible to present such a large range of projects in two languages and still consider so many aspects in the evaluation. The KEY is located on the interior flap of the cover, so that it can be opened next to the book. The profiles contain the following information, based on data provided by the responsible architectural offices and initiators:

Project Partners
The project architects, surveyors and further consultants involved in the project are listed here. The dot ● indicates the initiator of the project, if the project was initiated by someone other than the resident group or collective.

Timeline
When did the group or collective form? When was there a formal, legal securing of the project, for example by way of buying the building site? When was the project completed?

Building Typology / Legal Form
Is the project a new building or the renovation and modernization of an existing building? With which legal form was the project realized?

oder das Vorhaben anderweitig rechtlich abgesichert und schließlich das Projekt fertiggestellt?

Bautypologie/Rechtsform
Handelt es sich um einen Neubau oder eine Sanierung? In welcher Rechtsform wurde das Projekt realisiert?

Bewohnerprofil
Wie viele Menschen leben in wie vielen Wohneinheiten in dem Haus? Wie viele Familien mit Kindern, wie viele Menschen über 65 Jahre sind in das Haus eingezogen, wie viele leben aktuell (Stand: August 2012) dort? Wie hoch ist die Bewohnerfluktuation?

Gruppentreffen
In welchem Rhythmus hat sich die Gemeinschaft während des Planungsprozesses getroffen?

Flächen und Kosten
Wie groß ist das Grundstück? In welchem Verhältnis stehen Gesamtnutz- und Gemeinschaftsflächen? Die Angaben zur Gemeinschaftsfläche enthalten dabei alle gemeinschaftlich finanzierten Flächen inklusive Garten. Was hat das alles gekostet (Grundstückskosten mit Nebenkosten, Brutto-Gesamtkosten, Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche)?

Piktogramme

Auf Basis der festgestellten Selfmade-Qualitäten wurden die einzelnen Projekte miteinander verglichen und mit Piktogrammen bewertet, die darauf hinweisen, wenn sich ein Projekt durch

PROJECT PROFILES

Resident Profile
How many people live in how many apartments in the building? How many families with children and how many people over the age of sixty-five moved in at the start of the project and how many live there now (August 2012)? What is the fluctuation?

Group Meetings
How often did the group meet during the project planning phase?

Area (Size) and Price
How large is the building site? How much of the entire built, useable space is shared space? The shared space area includes all area that was financed collectively by the entire group, including the garden space. What were the total costs: the building site including all associated costs, the gross total costs? What do the total costs break down to, as an average per built square meter of living space?

Pictograms

Based on the established Selfmade qualities, the projects presented here were analyzed and compared to one another. The Pictograms indicate the assessment of the project and show which qualities the project has achieved particularly well. The Pictograms stand for the following aspects:

Common Amenities
Which spaces or facilities were financed together as a group and are shared by everyone?

einen oder mehrere Aspekte besonders auszeichnet. Die Piktogramme stehen für folgende Aspekte:

Gemeinschaftseinrichtungen
Welche Räume/Einrichtungen sind im Haus vorhanden, die gemeinschaftlich finanziert und genutzt werden?

Nutzungsmischung
Bietet das Haus mehr als nur Wohnraum? Trägt es durch hybride Nutzungen (Gewerbe, Kultur, Gastronomie) zur Belebung der Nachbarschaft bei?

Grünräume
Welche gemeinschaftlich nutzbaren Grünräume stehen zur Verfügung?

Ökologie
Spielen ökologische Aspekte eine besondere Rolle bei der Planung und Nutzung des Hauses? Welche Standards wurden erreicht? Welche Maßnahmen zur regenerativen Energienutzung wurden ergriffen?

Besonderes Finanzierungsmodell
Wurde das Vorhaben über andere Wege als den klassischen Bankkredit finanziert?

Soziale Ausrichtung
Welche Ziele und Aktivitäten verfolgt die Gemeinschaft über die Wohnaktivität hinaus?

Bezahlbarkeit
Wo war es möglich, unter der anhand der Projekte errechneten Durchschnittsgrenze von 2000 Euro pro Quadratmeter zu bauen?

PROJECT PROFILES

Mixed-Use
Does the building house uses besides living space? Does the building add to the vitality of the surrounding urban spaces through a hybrid use (shops, culture, gastronomy)?

Green Spaces
Which shared green spaces have been realized?

Building Ecology
Do ecological aspects play an important role in the planning and use of the building? Which German Standards were achieved? Which measures were taken in utilizing renewable resources?

Special Financing Model
Was the project financed in a way other than the classic bank loan model?

Social Focus
What activities do the groups engage in that go beyond a normal living situation?

Cost Effective
Was the project realized for less than 2,000 Euros per square meter?

Child and Disabled Friendly
Does the project have particular facilities, or is it build in a way that is particularly adequate for children and/or for disabled people?

Urban and Neighborhood Interaction
Does the project have a positive affect on the neighborhood? Does it provide built or social interventions from which not only the group profits, but also people from the surrounding neighborhood can benefit?

Kinder- und Behindertenfreundlichkeit
Zeichnet sich das Projekt durch besondere Einrichtungen für Kinder beziehungsweise Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen aus?

Urbane und nachbarschaftliche Interaktion
Wirkt sich das Projekt positiv auf seine Nachbarschaft aus? Gibt es bauliche oder soziale Interventionen, von denen nicht nur die Bewohner, sondern auch die Nachbarn profitieren?

Flexibilität
Bietet die Architektur besondere Möglichkeiten, Räume zu verändern und an neue Lebenssituationen anzupassen?

Qualität der Architektur
Zeichnet sich das Projekt durch eine besondere Gestaltung aus?

Eine quantitative Auswertung aller Projekte auf Basis der vergebenen Piktogramme und erfassten Angaben findet sich auf den Seiten 50–199. Abgeschlossen wird die Analyse mit einem qualitativen Fazit (S. 206–217), das vor allem auf zukünftige Handlungsfelder und die Potenziale von Selfmade-Projekten in der zukünftigen Stadtentwicklung Berlins fokussiert.

PROJECT PROFILES

Flexibility
Does the architecture provide for the possibility to adapt spaces to changing needs?

Architectural Quality
Is the design of the project particularly innovative or does it provide a special solution?

A quantitative analysis of all of the projects, based on the pictograms and the recorded data, can be found on pages 50–199. The following conclusion on pages 206–217 qualifies the data, discusses the fields of action that need to be considered, and focuses the potentials that Selfmade projects have for the future development of the city.

PROJEKTADRESSE		PROJECT ADDRESS	
PROJEKTNAME		PROJECT NAME	
ARCHITEKTEN		ARCHITECTS	
PROJEKTSTEUERUNG		PROJECT SURVEYOR	
WEITERE PLANUNGS- BETEILIGTE		FURTHER PROJECT PARTNERS	
PROJEKTBEGINN	ZEIT	PROJECT START	TIME
GRUNDSTÜCKSKAUF		PURCHASE OF LAND	
FERTIGSTELLUNG		PROJECT COMPLETION	
BAUTYPOLOGIE		> BUILDING TYPOLOGY	
RECHTSFORM		> LEGAL FORM	
WOHNEINHEITEN	PROFIL	RESIDENTIAL UNITS	PROFILE
BEWOHNER		INHABITANTS	
FAMILIEN ERSTBEZUG/2012		FAMILIES 1st OCCUPA./2012	
SENIOREN		SENIORS	
FLUKTUATION		FLUCTUATION	
GRUPPENTREFFEN		> GROUP MEETINGS	
GESCHOSSZAHL	FLÄCHEN	NUMBER OF FLOORS	AREAS
GRUNDSTÜCKSFÄCHE		LOT SIZE	
GRUNDFLÄCHE		FOOTPRINT	
GESAMTNUTZFLÄCHE		TOTAL FLOOR AREA	
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE		COMMON SPACE	
GRUNDSTÜCKSKOSTEN	KOSTEN	LAND COSTS	COSTS
GESAMTKOSTEN		TOTAL COST	
WOHNFLÄCHENKOSTEN		LIVING SPACE COSTS	

- INITIATOR
- STÄDTISCHES GRUNDSTÜCK
⋮ MUNICIPAL LOT

 GEMEINSCHAFTSEINRICHTG.
⋮ COMMON AMENITIES

 NUTZUNGSMISCHUNG
⋮ MIXED-USE

 GRÜNÄRÄUME
⋮ GREEN SPACES

 ÖKOLOGIE
⋮ BUILDING ECOLOGY

 BES. FINANZIERUNGSMODELL
⋮ SPECIAL FINANCING MODEL

 SOZIALE AUSRICHTUNG
⋮ SOCIAL FOCUS

 BEZAHLBARKEIT
⋮ COST EFFECTIVE

 KINDERFREUNDLICHKEIT
⋮ CHILD FRIENDLY

 BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
⋮ DISABILITY FRIENDLY

 URBANE INTERAKTION
⋮ URBAN INTERACTION

 FLEXIBILITÄT
⋮ FLEXIBILITY

 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR
⋮ ARCHITECTURAL QUALITY

ZWISCHEN MUSEUMSINSEL UND TORSTRASSE BETWEEN MUSEUMS- INSEL AND TORSTRASSE

- 1 Joachimstraße 5 2001 **054**
urbane living 01
Abcarius Burns
Architekten
- 2 Steinstraße 26–28 2003 **056**
Caparneto Schöningh
Architekten
- 3 Auguststraße 26 A 2005
Ebers Architekten
- 4 Linienstraße/Ecke Alte
Schönhauser Straße 2007
Platoon
- 5 Auguststraße 51 2008 **058**
Mehrgenerationenhaus
Grüntuch Ernst
Architekten
- 6 Linienstraße 23 2011 **060**
Passivhaus
BCO Architekten
- 7 Flussbad Am
Zeughaus / **062**
realities:united



- Öffentl. Grünfläche Public Park
- Öffentl. Spielplatz Public Playground
- Gewässer Water
- S/U/DB Bahnhof S/U/DB Station
- Tram Haltestelle Tram Station

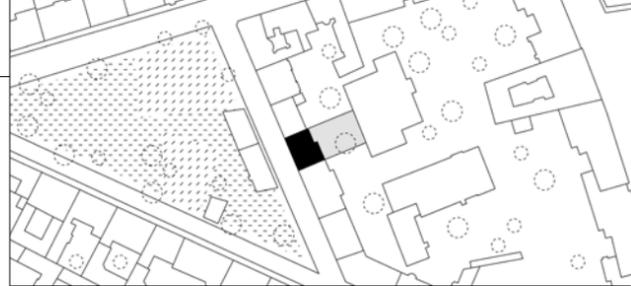
ZWISCHEN MUSEUMSINSEL UND TORSTRASSE: Hier ist der urbane Pulsschlag der Berliner Innenstadt am deutlichsten zu spüren und hier entstanden auch die ersten Selfmade-Projekte, die für viele weitere die Initialzündung waren. Mittlerweile ist das Wohnen zwischen Museumsinsel und Torstraße sehr teuer geworden, viele Alteingesessene haben das Gebiet verlassen, Neubauprojekte entstehen fast ausschließlich im Luxusbereich. Gewohnt wird hier in direkter Nachbarschaft zu zahlreichen gastronomischen und gewerblichen Nutzungen, zu Kommerz und Kunst und unter ständiger Beobachtung von Touristen, die sich zwischen dem historischen Zentrum an der Spree, zwischen Alexanderplatz und Fernsehturm, zwischen den Galerien und Überresten informeller Sub- und Ausgekkultur auf die Suche nach Berlins neuer und alter Mitte begeben. Zunehmend entstehen Hotels und Mietapartments für Touristen. Das bauliche Raster ist kleinteilig und mittlerweile scheint jede Lücke innerhalb der typischen Berliner Blockrandbebauung gefüllt.

∴ BETWEEN MUSEUMSINSEL AND TORSTRASSE: The pulsating urban center of Berlin can be felt here most distinctly. This is the area where the earliest Selfmade projects started and gave the initial spark for further development. In the meantime, it has become very expensive to live in the center—between Museumsinsel and Torstraße, many long-time residents have left the area, and new residential spaces are planned nearly exclusively in the luxury sector. One lives here surrounded by umpteen gastronomically and commercially used spaces, in between commerce and art, and under the constant observation of tourists that look for Berlin's old and new city center—between the historical center on the Spree River, between Alexanderplatz and the T.V. Tower and between galleries and leftover bits of informal subculture and nightlife. Hotels and short-term rental apartments for tourists are increasingly being built and it seems that every hole in the typical Berliner Block has been filled in.



URBANE LIVING 01

• ABCARIUS + BURNS ARCHITECTURE DESIGN
 ABCARIUS + BURNS ARCHITECTURE DESIGN
 AGB BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN,
 KEIZERS & PARTNER, PLANTEAM SCHWARZ



1996
 1997
 2001

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

5
 7
 0 0
 4 2
 -1

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

5
 457 | M²
 160
 750
 50

/ | EUR
 /
 / EUR/M²



1

- 1- Die Fassade kann in Schichten komplett geöffnet werden, so wird der Innenraum zum Balkon, der hier ursprünglich nicht zugelassen war.
 ≡ The façade can be opened in layers completely and allows the interior space to become the balcony. (Balconies were not permitted)
- 3 Die Grundrisse zeigen die Varianten der flexiblen offenen Planung.
 ≡ The floor plans show the variations of the flexible, open plan.
- 4- Der Innenraum geht direkt in den Stadtraum über.
 5 über.
 ≡ The interior space flows directly into the cityscape.



2



3 1:500



4



5

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 MÖBELLADEN
 ≡ MIXED-USE: 1 FURNITURE STORE

GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN 200 M²
 ≡ GREEN SPACES: SHARED GARDEN 200 M²

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

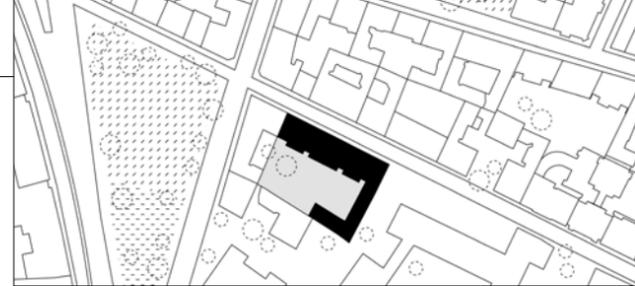
FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

URBANE INTERAKTION: DER STRASSEN- UND WOHNRAUM GEHEN INEINANDER ÜBER
 ≡ URBAN INTERACTION: THE STREET SPACE AND LIVING SPACE FLOW TOGETHER

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: VIELSCHICHTIGE FASSADE UND PRÄZISE GESTALTUNG
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: LAYERED FAÇADE AND PRECISE DESIGN

WOHNETAGEN STEINSTRASSE

• CARPANETO.SCHÖNINGH ARCHITEKTEN
BASCET GMBH



1998
1999
2004

NEUBAU UND ALTBAU
≡ NEW AND EXISTING

WEG UND GMBH + CO KG
≡ CORPORATION

22
50
7 7
4 7
0

VIERTELJÄHRLICH
≡ QUARTERLY

5
1500 | M²
680
3400
170

1150 000 | EUR
5 580 000
2160 EUR/M²



1

☐•☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GÄSTEWOHNUNG, WERKSTATT, SOMMERKÜCHE, SCHWIMMBAD, SAUNA, WASCHKÜCHE
≡ COMMON AMENITIES: GUEST APARTMENT, WORKSHOP, SUMMER KITCHEN, SWIMMING POOL, SAUNA, LAUNDRY ROOM

🌍 ÖKOLOGIE: 3 LITER NIEDRIGENERGIEHAUS, BLOCKHEIZKRAFTWERK, LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW-ENERGY USE BUILDING, DECENTRAL HEAT AND POWER STATION FOR THE CITY BLOCK, VENTILATION SYSTEM WITH HEAT RECOVERY

🎯 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: DIE HYBRIDE NUTZUNG INTEGRIERT SICH IN DAS GESAMTBILD DES GEBÄUDES UND DIE GRÜNE HOFFLÄCHE IST MIT DEM STRASSENRAUM VERBUNDEN.
≡ ARCHITECTURAL QUALITY: THE HYBRID USE IS INTEGRATED INTO THE FAÇADE AND THE GREEN COURTYARD IS CONNECTED TO THE STREET VISUALLY.

♿ KINDERFREUNDLICHKEIT
≡ CHILD FRIENDLY

♿ BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
≡ DISABILITY FRIENDLY

1+ Ansicht der Hoffassade
4 ≡ Façade view from the garden

2 Straßenansicht
≡ Street view

3 Eine der vielen gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen: das Schwimmbad
≡ One of the many common amenities: the swimming pool

5 Ansicht der Eingangssituation und der Verbindung zum Hof
≡ View of the entry situation and connection to the garden



2



3



4

🌀 NUTZUNGSMISCHUNG: 1 GRAFIKBÜRO, 1 MODELADEN, 1 KINDERGARTEN, 1 JUGENDREISENLADEN
≡ MIXED-USE: 1 GRAPHIC DESIGN STUDIO, 1 FASHION STORE, 1 NURSERY SCHOOL, 1 AGENCY FOR YOUTH TRAVEL

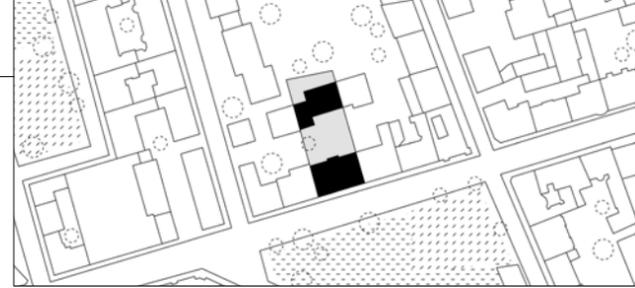
🌿 GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN
≡ GREEN SPACES: SHARED GARDEN



5

AUGUST 51

• GRÜNTUCH ERNST ARCHITEKTEN
 GRÜNTUCH ERNST ARCHITEKTEN
 INGENIEURGESELLSCHAFT RIDDER UND MEYN,
 GTB BERLIN, TOPOTEK 1



2004
 2006
 2008

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GMBH
 ≡ LIMITED LIABILITY CO.

5
 12
 2 1
 2 2
 -1

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

6+2+4
 1014 M²
 457
 2730
 557

/ EUR
 /
 / EUR/M²



1

ÖKOLOGIE: DREIFACHISOLIERVERGLASUNG, NACHT-AUSKÜHLUNG, MASSIVBAUWEISE MIT EXPONIERTER SPEICHERMASSE, KRAFTWÄRMEKOPPLUNG MIT NIEDERTEMPERATURHEIZUNG, DACHBEGRÜNUNG
 ≡ BUILDING ECOLOGY: TRIPLE GLAZING, NIGHTTIME COOLING, MASSIVE CONSTRUCTION PROVIDES THERMAL MASS, COMBINED HEAT AND POWER GENERATION WITH LOW TEMPERATURE HEATING SYSTEM, GREEN ROOF GARDEN

URBANE INTERAKTION: DIE HYBRIDE STRUKTUR DER HÄUSER WIRKT SICH POSITIV AUF DIE VITALITÄT DER NACHBARSCHAFT AUS
 ≡ URBAN INTERACTION: THE HYBRID BUILDING STRUCTURE ADDS TO THE VITALITY OF THE URBAN SURROUNDINGS

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: KOMPLEXE RAUM-STRUKTUREN SCHAFFEN GROSSZÜGIGE, OFFENE UND VERÄNDERBARE GRUNDRISSE
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: COMPLEX SPATIAL CONFIGURATIONS PRODUCE GENEROUS, OPEN AND FLEXIBLE FLOOR PLANS

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE
 ≡ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE

NUTZUNGSMISCHUNG: BÜROS
 ≡ MIXED-USE: OFFICES

GRÜNRÄUME: INNENHOF
 ≡ GREEN SPACES: COURTYARD

1+ Das Ensemble besteht aus drei verschiedene räumlichen Typologien: Das Vorderhaus kombiniert ein- und zweistöckige Räume in zahlreichen Variationen, die Hofbebauung besteht aus einem zweistöckigen Townhouse und einer großen Halle. Die Räume sind multifunktional und können verschiedenen Nutzungen angepasst werden.
 ≡ Three different spatial typologies make up the ensemble: The front building combines one- and two-story height spaces in many variations while a two-story townhouse and a large hall complete the courtyard buildings. The spaces are multifunctional and can be adapted well for various uses.

2- Ansicht eines zweigeschossigen Wohnraums mit großer Terrasse: Eine Zwischendecke verbindet die eingeschossigen privaten Räume in der oberen Etage.
 ≡ A two-story living space with a large balcony: a gallery connects the single-story private areas on the upper floor.

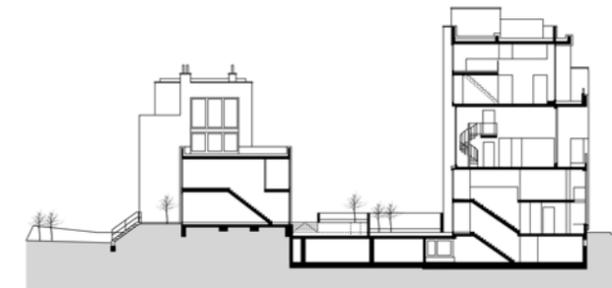


2

3



4



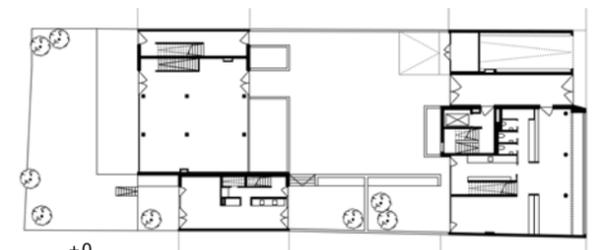
5 M



+2



+1



+0

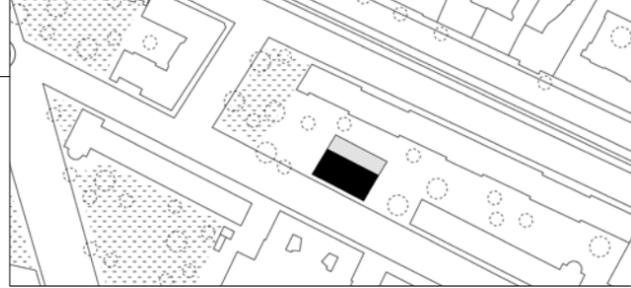
FLEXIBILITÄT: MULTIFUNKTIONALITÄT DER RÄUME
 ≡ FLEXIBILITY: MULTIFUNCTIONAL SPACES

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

WEG LINIENSTRASSE 23

• BCO ARCHITEKTEN
BCO ARCHITEKTEN
HAUSTECHNIK: SYRIUS, STATIK: DBV INGENIEURE



2009
2009
2011

NEUBAU
NEW BUILDING

WEG
OWNERS ASSOC.

4
5
0 0
1 1
+1

MONATLICH
MONTHLY

4
508 M²
277
1751
167

/ EUR
/ 2222 EUR/M²



1

ÖKOLOGIE: PASSIVHAUS, LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG, GEOTHERMIE, PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GRAUWASSERNUTZUNG
BUILDING ECOLOGY: PASSIVE ENERGY BUILDING WITH GEOTHERMAL, PHOTOVOLTAIC, SOLAR THERMAL HEATING, HEAT RECOVERY VENTILATION, AND GRAY-WATER SYSTEMS

GRÜNRÄUME: GARTEN 167 M²
GREEN SPACES: GARDEN 167 M²

SOZIALE AUSRICHTUNG: „NACHBARSCHAFTSBANK“: ÖFFENTLICHE SITZBANK AUF DER EHEMALIGEN GRENZE ZU DEN NACHBARHÄUSERN
SOCIAL FOCUS: "NEIGHBORHOOD BENCH": AN INVITING PARK BENCH FOR THE PUBLIC, SITUATED ON THE FORMER BORDER TO THE NEIGHBORING BUILDINGS

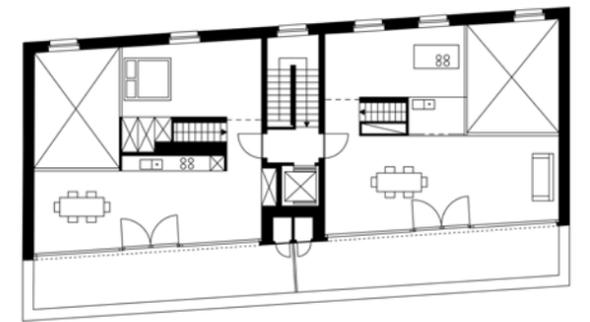
NUTZUNGSMISCHUNG: GALERIE
MIXED-USE: GALLERY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: DIE BAUFORM WURDE IN KORRESPONDENZ ZU DEN DENKMALGESCHÜTZTEN NACHBARBAUTEN ENTWICKELT UND MIT EINER KOMPOSITION AUS GROSSEN SCHAUKASTENFENSTERN FREI INTERPRETIERT.
ARCHITECTURAL QUALITY: THE BUILDING DESIGN WAS DEVELOPED IN ACCORDANCE WITH, AND AS A RESPONSE TO, THE HISTORICALLY LISTED ENSEMBLE IN THE SURROUNDING NEIGHBORHOOD AND FREELY INTERPRETED WITH A COMPOSITION OF LARGE WINDOW BOXES.

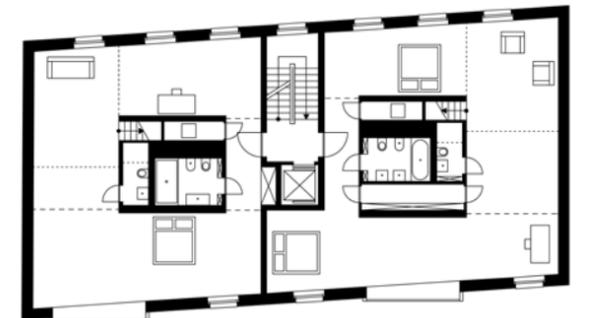
URBANE INTERAKTION: IM ERDGESCHOSS ÖFFNET SICH DIE GALERIE EINLADEND ÜBER EINE GROSSE GLASFRONT ZUM STRASSENRAUM, WO PASSANTEN BEREITS EINEN ERSTEN EINDRUCK VON DER AKTUELLEN AUSSTELLUNG GEWINNEN KÖNNEN.
URBAN INTERACTION: LARGE WINDOW FRONTAGE TO THE STREET GIVES PASSERS BY A FIRST INVITING GLIMPSE INTO THE GALLERY.

1- Die Fassade des Hauses variiert dezente das vorhandene Farbenspiel der Nachbarschaft. In der verspielten Fensteranordnung wird das Thema Lochfassade aufgenommen und durch die großen Fensteröffnungen, die sich leicht aus der Gebäudeflucht herausdrehen, weiterentwickelt.
The design of the façade plays with a subtle variation on the colors of the neighboring buildings as well as the theme of punched windows, which become oversized and slightly tilted.

Die großen Fensteröffnungen schaffen zusammen mit fast 6,50 m hohen Lufträumen lichtdurchflutete Räume. Die Maisonettegrundrisse sind offen gestaltet, eine „Box“ beherbergt Gebäudetechnik, Küche, Bäder, Schränke und Innentreppe. Hohe Schiebewandtüren können aus der Box gezogen werden, um die Raumebenen zu zonieren. The large window openings, together with double height spaces of 6.5 m create light-flooded rooms. The two-story apartments have open plans and are organized around a box that contains all services, kitchens, bathrooms, and interior stairs. Sliding walls can be pulled out of the box in order to divide the spaces.



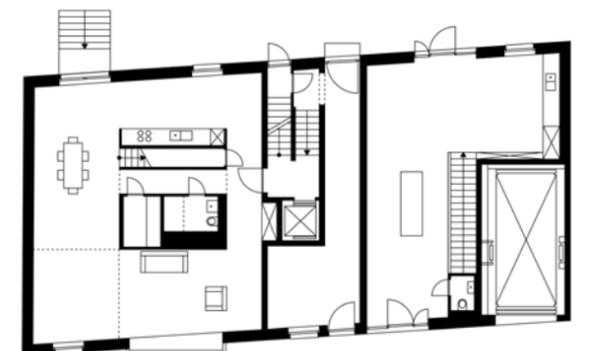
Dach/Roof



+2



+1



+0

5 M



2



3

FLUSSBAD

- REALITIES:UNITED



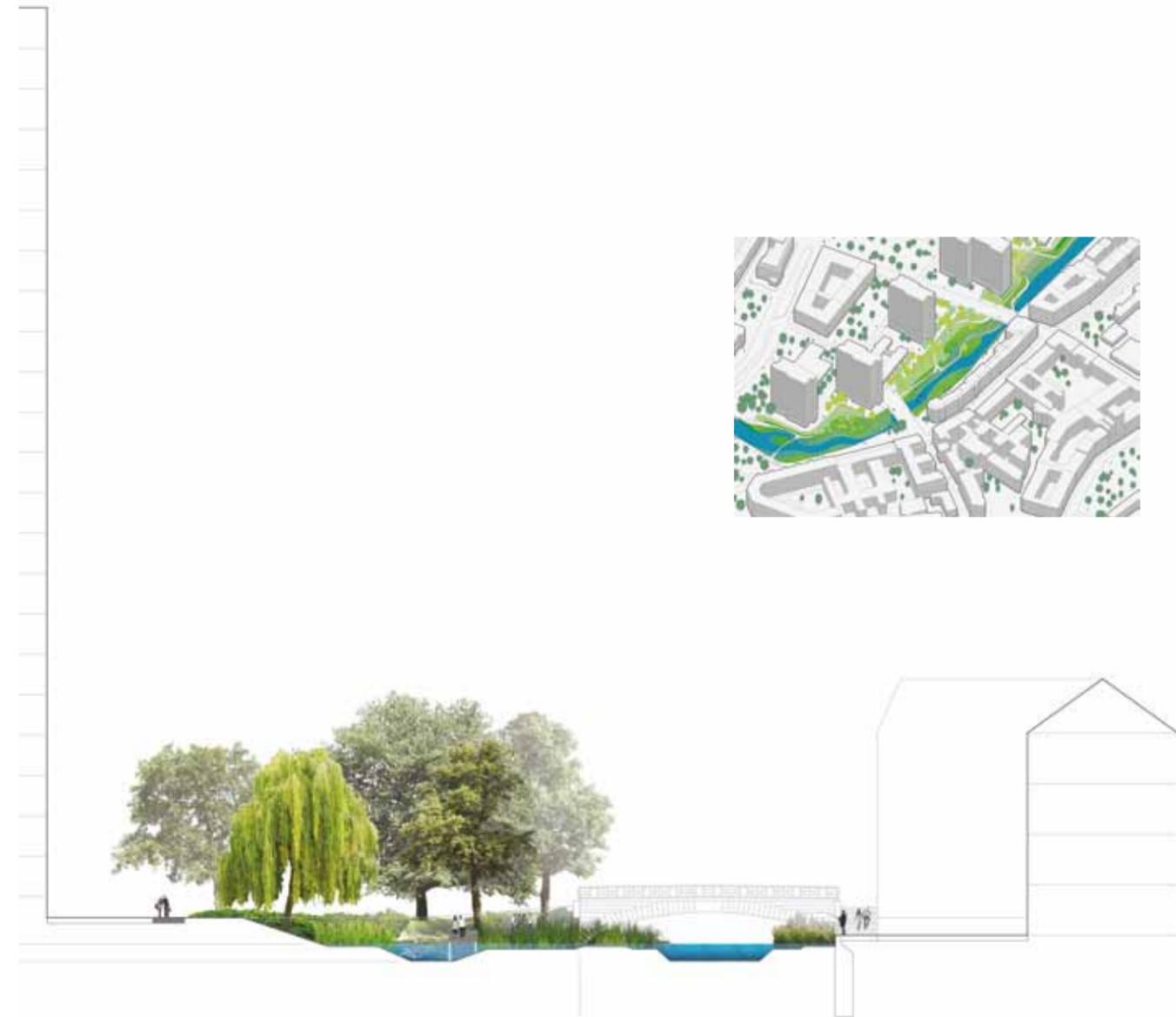
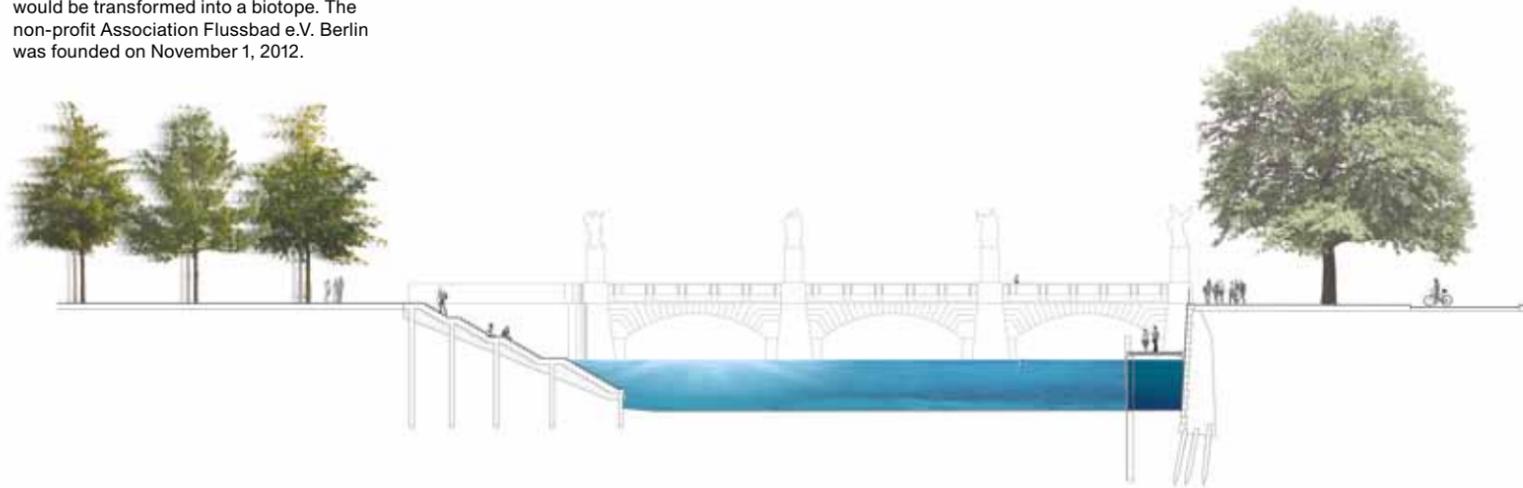
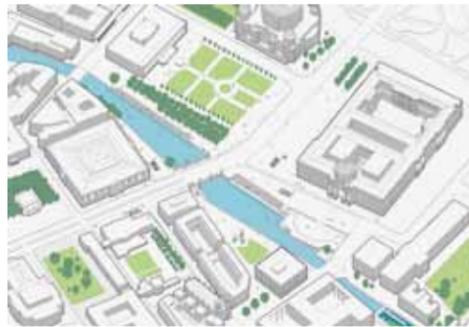
URBANE LEBENSQUALITÄT

Der Fluss wird in diesem Projektvorschlag als wertvoller öffentlicher Raum und Ressource sozialer und biologischer Regeneration wiederentdeckt, um Stadtentwicklung und innerstädtische Lebensqualität zu fördern. Ziel des Flussbades ist die dauerhafte Umwandlung eines 1,5 km langen Flussabschnittes im historischen Kern Berlins, der über 100 Jahre ungenutzt war. Die Initiatoren planen breite Treppen am Fluss nahe dem Lustgarten und dem Schlossplatz, ohne den Status des UNESCO Weltkulturerbes zu gefährden. Mitten in dieser historischen Umgebung am Kanal soll ein Platz zum Sitzen, Entspannen und zum Schwimmen entstehen. Auf 320 m Länge soll ein 7200 m² großes Feuchtgebiet in das Kanalprofil integriert werden, um das Wasser auf natürlichem Wege (ca. 16 Millionen m³ pro Jahr) zu filtern und zu säubern. Der Fluss würde so auf 640 m in ein Biotop verwandelt werden. Am 1.11.2012 wurde der gemeinnützige Förderverein Flussbad Berlin e.V. gegründet.



URBAN CULTURE

In this proposal, the river is re-discovered as a valuable public space and natural, biologically regenerative resource that will enhance the quality of life in the inner-city districts. The goal of the "Flussbad" is the permanent transformation of a 1,5-kilometer stretch of river in Berlin's historic center, which has gone unused for more than one hundred years. The initiators plan two broad shoreline stairways at the Lustgarten and the Schlossplatz that step down to the water to create a public access with minimal intrusion to the "Museum Island", a UNESCO world cultural heritage site. The former canal flowing through this historical environment will be a new public space for sitting, relaxing and swimming. Over a 390-meter stretch of canal, a 7,200-square-meter wetland area will be integrated into the canal profile that will purify the water (filtering ca. 16 million cubic meters of water per year) in a natural way. In total, a 640-meter section of the river would be transformed into a biotope. The non-profit Association Flussbad e.V. Berlin was founded on November 1, 2012.



ZWISCHEN TORSTRASSE
UND MAERPARK
BETWEEN TORSTRASSE
AND MAERPARK

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 8 | Lychener Straße 60
<i>Lychi 60</i>
raumlabor_berlin +
Lychi 60 | 1990 |
| 9 | Choriner Straße 55
Popp Planungen | 1998 |
| 10 | Hessische Straße 5
<i>Slender Bender</i>
Deadline Architekten | 2004 068 |
| 11 | Anklamer Straße 52
<i>Ten-In-One</i>
Roedig_Schop
Architekten | 2005 070 |
| 12 | Schönhauser Allee 9
<i>Platoon</i>
Platoon | 2012 |
| 13 | Strelitzer Straße 53
FAT Koehl Architekten | 2007 072 |
| 14 | Choriner Straße 53
Zoomarchitekten | 2007 074 |
| 15 | Schönholzer Straße 10a,
Ruppiner Straße 42-43
Zanderroth Architekten | 2007 076 |
| 16 | Schönholzer Straße 11
Zanderroth Architekten | 2008 078 |
| 17 | Bernaer Straße 5d
<i>Haus FL</i>
Ludloff + Ludloff
Architekten | 2008 082 |
| 18 | Quartier Bernauer
Straße | 080 |
| 19 | Kollwitzstraße 22
Heinhaus Architekten | 2008 |
| 20 | Oderberger Straße 56
BAR Architekten | 2009 084 |
| 21 | Schönholzer Straße
13-14
<i>LLU, Passivhaus</i>
Deimel Oelschläger
Architekten | 2009 088 |
| 22 | Pappelallee 43
<i>Leuchtturm</i>
Mohr+Winterer Arch./
Florian Feigl | 2009 090 |
| 23 | Greifenhagener
Straße 19
<i>Trainspotting</i>
Roedig_Schop
Architekten | 2009 |
| 24 | Brunnenstraße 9
Brandhuber + ERA,
Emde, Schneider | 2010 092 |
| 25 | Oderberger Straße 55
Stephan Thiele,
Architekt, + AREA | 2010 |
| 26 | Borsigstraße 16
Maurizio Nieri | 2010 |
| 27 | Choriner Straße 58
Zoomarchitekten | 2012 |
| 28 | Boyenstraße 34,
<i>Nullemissionshaus</i>
Deimel Oelschläger
Architekten | 2012 |
| 29 | Scharnhorststraße 6-7
Hofmann Architekten | 2012 |

- | | | |
|---------------------|-------------------|---|
| Öffentl. Grünfläche | Public Park |  |
| Öffentl. Spielplatz | Public Playground |  |
| Gewässer | Water |  |
| S/U/DB Bahnhof | S/U/DB Station |  |
| Tram Haltestelle | Tram Station |  |



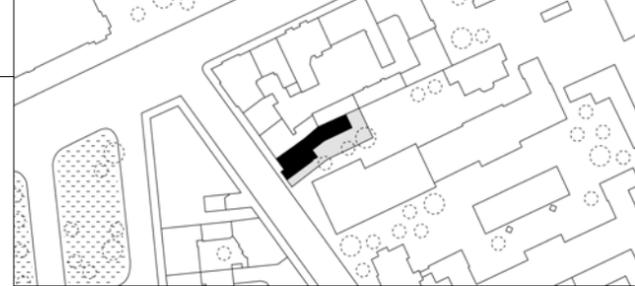
ZWISCHEN TORSTRASSE UND MAUER-PARK: Oberhalb der Torstraße geht das urbane, schnelle Mitte in die etwas beschaulichere „Komfortzone“ von Prenzlauer Berg mit seinen Boutiquen-, Buch- und Bioläden über, wo Menschen ohne Kinder zumindest gefühlt in der Minderheit sind. Das Dilemma, sich irgendwann zwischen kleinstädtischen Strukturen und Hauptstadtlebensgefühl entscheiden zu müssen, scheint hier für viele gelöst. Vor allem Akademiker und Kreativarbeiter mit Familie bestimmen schon lange das Image des einstigen Szeneviertels. Mitte der 2000er Jahre zählte die Gegend entlang der Schönhauser Allee zu den „Hotspots“ der Baugruppentätigkeit, mittlerweile sind kaum noch freie Baugrundstücke verfügbar und bezahlbar. Zunehmend wichen Bauwillige in „unfertigere“ Gegenden aus (oder zogen weiter ins bürgerliche Nordpankow oder nach Weißensee). Exemplarisch ist die Entwicklung rund um die Bernauer Straße in der Nähe des Mauerparks – vorwiegend durch Baugruppen wurde hier der ehemalige Mauerstreifen zu einem Wohngebiet entwickelt. Die alte Grenze zum benachbarten Wedding bleibt dennoch sicht- und spürbar.

⌘ BETWEEN TORSTRASSE AND MAUER-PARK: North of Torstraße, the fast urban center turns into the “comfort zone” of Prenzlauer Berg with its boutiques, bookstores, and organic food stores and where people without children at least feel as if they are in the minority. Predominantly academics and “creatives” with families characterize the image of the formerly trendy district. During the mid-2000s, the area along the Schönhauser Allee was the hot spot for new co-housing projects. In the meantime, there are hardly any unbuilt building sites left. More and more, those who would like to build move to more “unfinished” districts, northern Pankow or Weißensee. Exemplary is the area around the Bernauer Straße, near the Mauer Park, which has been developed mainly by co-housing projects and reestablishes the former no man’s land as a living quarter. However, the border to the neighboring district, Wedding, remains visible and noticeable.



SLENDER BENDER

- DEADLINE



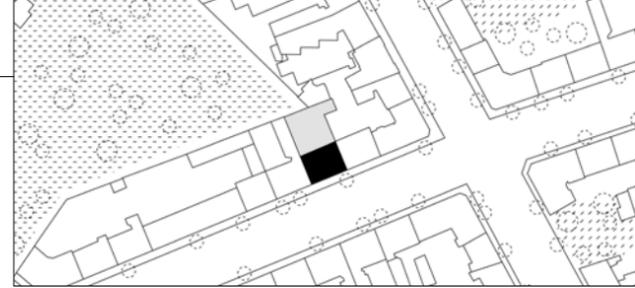
PIONIERENTWICKLUNG Auf einem schmalen Grundstück nahe dem ehemaligen Grenzgebiet entdeckten die Architekten Britta Jürgens und Matthew Griffin ein verlassenes, vierstöckiges, von der Straße zurückgesetztes Gebäude. Zu jener Zeit war diese Gegend trotz ihrer zentralen Lage noch ein Niemandsland. Die Architekten begannen, dort ihr eigenes Projekt zu planen und zu entwerfen. Sie waren an der Möglichkeit interessiert, den gesamten Bau- und Entwurfsprozess selbst zu kontrollieren. Nicht viele Nutzungen hätten die Kosten eines Neubaus abgesichert. Somit wurde die Entwicklung tragfähiger Lösungen ein zentrales Entwurfsthema. Im Laufe dieses Prozesses gestalteten die Architekten eine neue Typologie urbanen Lebens, indem eine lebendige Mixtur verschiedenster Funktionen auf dem Grundstück integriert wurde. Das Projekt kombiniert 14 „miniloft®“ Kurzzeit-Apartments (je 40 bis 45 m²), ein Büro (100 m²), ein „Familienhaus“ (130 m²), einen Laden (30 m²) und eine 80 m² große Gartenterrasse. Die Sanierung des Altbaus („Slender“) begann 2001. Die zweite Phase, die Errichtung eines neuen Gebäudes an der Straßenseite („Bender“), endete 2004. Slender und Bender bieten eine intelligente Lösung und eine großzügige Geste für ein schwieriges Grundstück und bringen Lebendigkeit in die Nachbarschaft.

PIONEER DEVELOPMENT : On a narrow site near the former border, the Architects Britta Jürgens and Matthew Griffin found an abandoned, four-story building set back from the street. At the time, this area was still very much a no man's land, despite its central location. They set out to develop and design a project themselves, intrigued by the possibilities of controlling the entire process. Not a great deal of uses could support the costs of a new building, making the programming of economically feasible solutions a main design problem. The architects created a new typology for urban living that integrates a lively mixture of programmatic functions on one site. The project combines fourteen short-term “miniloft®” apartments (40–45 m² each), office space (100 m²), a “family house” (130 m²), a shop (30 m²), as well as garden terraces of 80 m². The renovation of the surviving structure, “Slender,” began in 2001 and the second phase, the new building in front called “Bender,” ended in 2004. Slender and Bender offer a clever solution and generous gesture for a difficult site and help to bring vitality to this area.



TEN IN ONE

• ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN GBR
 ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN GBR
 JOCKWER UND PARTNER TRAGWERKSPLANUNG,
 IB BRANDES UND KOPP HAUSTECHNIK



2003
 2003
 2005

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSC.

10
 19
 3 5
 0 0
 0

WÖCHENTLICH
 ≡ WEEKLY

7
 446 | M²
 182
 1333
 408

277 730 | EUR
 1081 524
 1570 EUR/M²

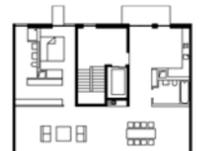


1

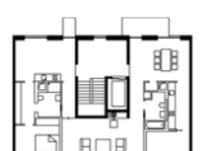
- 1 Die Straßenfassade mit der offenen, nach Süden orientierten, gemeinsam genutzten Dachterrasse
 ≡ The street façade with the open, south facing, commonly used roof terrace
- 2 Die Fenster sind als Loggia ausgebildet, weil Balkone nicht erlaubt sind.
 ≡ The French windows open completely since no balconies are permitted.
- 3 Die Grundrisse zeigen viele Varianten und sind jeweils nochmals teilbar.
 ≡ The plans show many variations that can be divided again further in the future.
- 4 Dachterrasse mit Gästewohnung
 ≡ Rooftop terrace with guest apartment



+6



+5



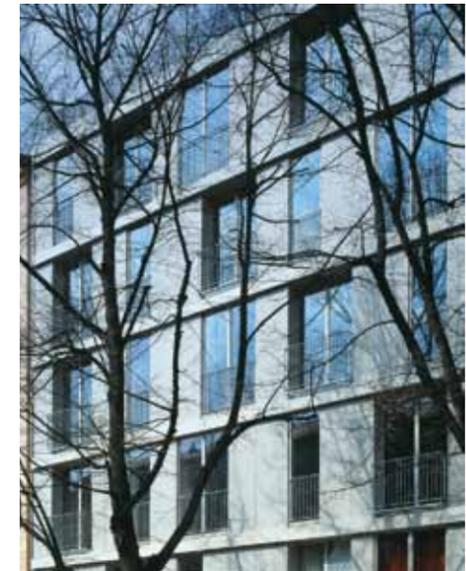
+4



+1



+0



2



4

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: EFFIZIENTE BAUGESTALTUNG
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: EFFICIENT DESIGN

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

GRÜNRÄUME: 264 M²
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN 264 M²

SOZIALE AUSRICHTUNG: REGELMÄSSIG HAUSFESTE
 ≡ SOCIAL FOCUS: FREQUENT HOUSE COMMUNITY DINNERS

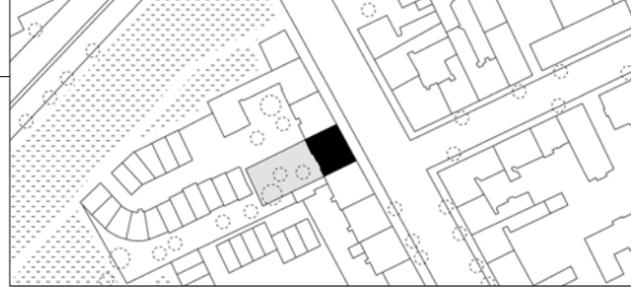
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE 102 M², GÄSTEWohnUNG 24 M², WASCHKÜCHE 18 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE 102 M², GUEST APARTMENT 24 M², LAUNDRY ROOM 18 M²

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

BAUGEMEINSCHAFT STRELITZER STRASSE

- ANNA VON GWINNER, FLORIAN KÖHL
- ANDREAS STAHL
- L. THIESEMANN, M. NAIMER,
- F. DUBBERS, SDU ARCHITEKTEN



- 1 Balkone zur Straße waren nicht erlaubt, daher sind diese ausklappbar.
: Balconies to the street front were not permitted, which inspired this solution with foldout balconies.
- 2- Besondere Lösungen im Innenraum
: Special solutions in the interiors
- 4 Straßenfassade im Kontext
: Façade to the street side in context



2

2005
2005
2008

NEUBAU UND ALTBAU
: NEW AND EXISTING

GBR
: CIVIL LAW ASSOC.

9
30
6 6
0 0
0

MONATLICH
: MONTHLY

7
673 | M²
130
1397
400

336 400 | EUR
2 541 250
2060 EUR/M²

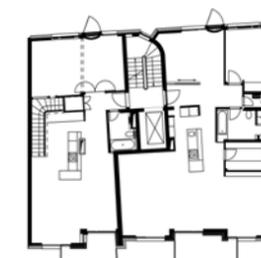


1

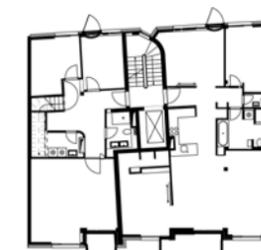


3

1:500



+3



+2

URBANE INTERAKTION: ÖFFENTLICHER DURCHGANG DURCH DAS GRUNDSTÜCK ZU DEN DAHINTERLIEGENDEN HÄUSERN
: URBAN INTERACTION: PUBLIC PATH THROUGH THE BUILDING AND SITE TO THE NEIGHBORING BUILDINGS BEHIND

ÖKOLOGIE: EFFIZIENZHAUS KFW-70, BLOCKHEIZKRAFTWERK, GASTHERME MIT FUSSBODENHEIZUNG
: BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, DECENTRAL HEAT AND POWER STATION FOR THE CITY BLOCK AND UNDER FLOOR HEATING

KINDERFREUNDLICHKEIT
: CHILD FRIENDLY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: BESONDERE LÖSUNGEN DURCH KOLLABORATION ZWISCHEN BEWOHNERN UND ARCHITEKTEN
: ARCHITECTURAL QUALITY: SPECIAL SOLUTIONS WERE DEVELOPED THROUGH THE COLLABORATION BETWEEN OWNERS AND ARCHITECTS

GRÜNRÄUME: GARTEN 340 M²
: GREEN SPACES: GARDEN 340 M²

NUTZUNGSMISCHUNG: 2 BÜROS
: MIXED-USE: 2 OFFICE SPACES

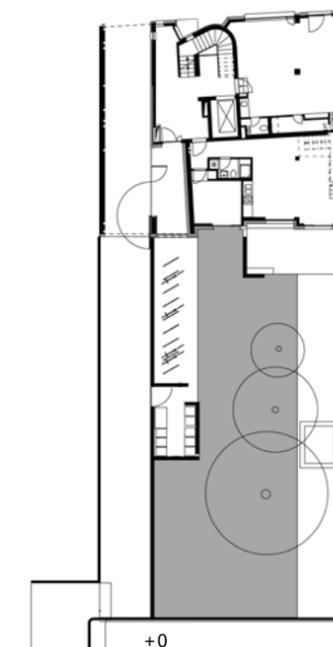
BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
: DISABILITY FRIENDLY

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
: FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE CA. 60 M²
: COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE APPR. 60 M²



4



+0

BAUGEMEINSCHAFT CHO 53

- ZOOMARCHITEKTEN GMBH
- ZOOMARCHITEKTEN GMBH
- HU-TRAGWERKSPLANUNG



2005
2005
2007

NEUBAU
NEW BUILDING

GBR
CIVIL LAW ASSOC.

7
22
3 5
0 0
0

MONATLICH
MONTHLY

7
794 | M²
275
1482
519

420 000 | EUR
1912 000
1752 EUR/M²



1

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GARTENHAUS
COMMON AMENITIES: GARDEN BUILDING

GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN 500 M²
GREEN SPACES: SHARED GARDEN 500 M²

BEZAHLBARKEIT
COST EFFECTIVE

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: EG-LÖSUNG DURCH DREIGESCHOSSIGE MAISONNETTEN
ARCHITECTURAL QUALITY: GROUND FLOOR SOLUTION WITH THREE-STORY APARTMENTS

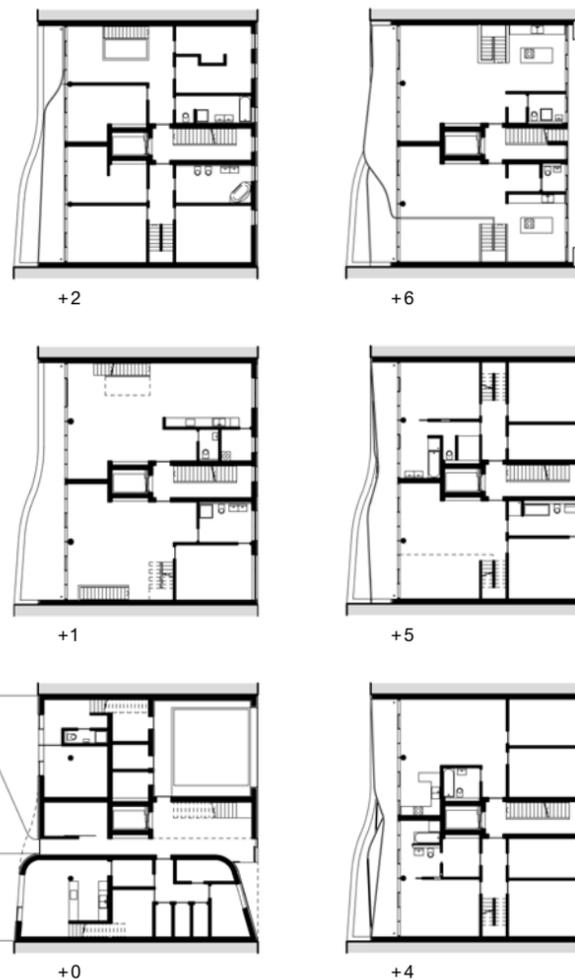
KINDERFREUNDLICHKEIT
CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
DISABILITY FRIENDLY

- 1- Zum Garten hin ist die Fassade wellenförmig ausgebildet.
- The undulating façade towards the garden.
- 3+ Die Grundrisse zeigen die jeweils dreigeschossigen Maisonnettwohnungen. Zwei untere Wohnungen haben direkten Gartenzugang und die zwei Wohnungen in den oberen Etagen haben eigene Dachgärten.
- The floor plans show the three-story apartments. The two apartments on the bottom floors have direct access to the garden whereas the upper floor apartments have their own roof terraces.
- 4 Fassade zur Straßenseite
- Façade to the street side



2



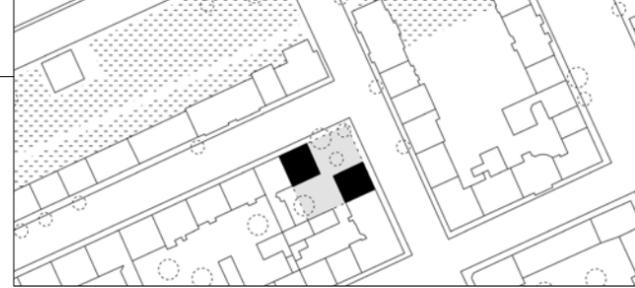
3 1:500



4



5



RUSC

ZANDERROTH ARCHITEKTEN

• SMARTHOMING GBR

A. LEIPOLD INGENIEURE BAUKONSTRUKTION,
 TENSOR PLANUNGSBÜRO,
 HERRBURG LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

2005
 2006
 2007

NEUBAU

≡ NEW BUILDING

GBR

≡ CIVIL LAW ASSOC.

12
 30
 8 8
 2 1
 0

MONATLICH

≡ MONTHLY

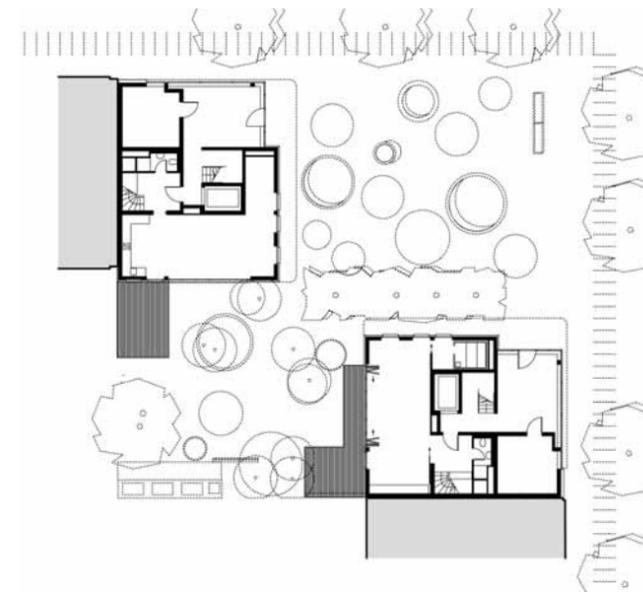
7
 1466 M²
 672
 4546
 /

734 540 EUR
 /
 1901 EUR/M²

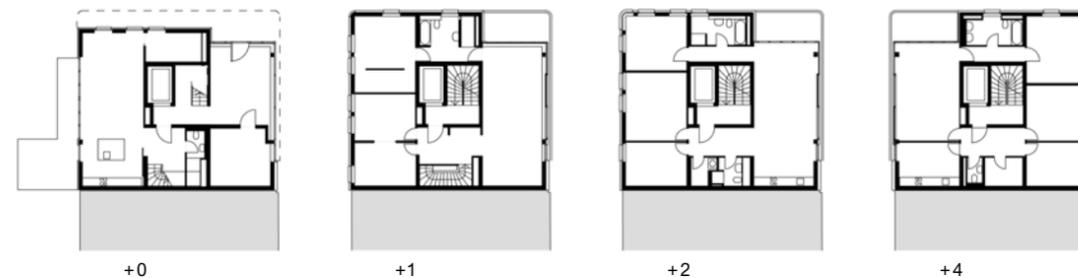


1

- 1- Die schwierige Grundstückssituation (dunkles Eckgrundstück) lösten die Architekten durch zwei elegante Kopfbauten und einen Platz als Verbindungselement.
 ≡ Twin-buildings provide an elegant solution to this otherwise dark corner site. A public plaza connects the two buildings.
- 3 Der Stadtplatz wird von der Bewohnergemeinschaft gepflegt und ist öffentlich nutzbar.
 ≡ The plaza is open to the public and is cared for by the owners association.
- 4 Ein auffälliges Detail sind die abgerundeten Ecken.
 ≡ Rounded corner detail.



2 5 M



1:500



3



4

☐••☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: ÖFFENTLICHER STADTPLATZ, WASCHKÜCHE
 ≡ COMMON AMENITIES: LAUNDRY ROOM, PUBL. PLAZA

🌍 ÖKOLOGIE: HOLZPELLET-FUSSBODENHEIZUNG
 ≡ BUILDING ECOLOGY: WOOD PELLET, CENTRAL, UNDER FLOOR HEATING SYSTEM

☺☺☺ KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

♿ BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

🔄 FLEXIBILITÄT
 ≡ FLEXIBILITY

☐☐☐ GRÜNRÄUME: GARTEN UND ÖFFENTL. STADTPLATZ
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN AND OPEN PUBLIC SQUARE

⊗ URBANE INTERAKTION: ÖFFENTLICHER STADTPLATZ VON DEN BAUGRUPPEN FINANZIERT UND UNTERHALTEN
 ≡ URBAN INTERACTION: PUBLIC PLAZA FINANCED AND MAINTAINED BY THE OWNERS ASSOCIATION

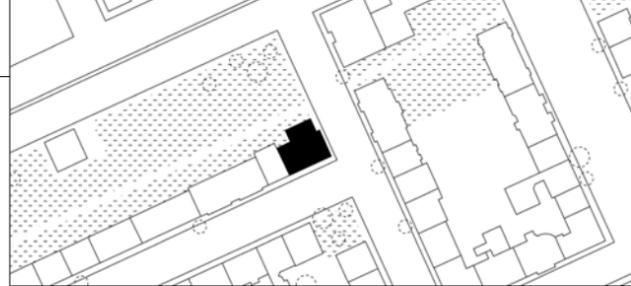
🎯 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: ALTERNATIVE STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE LÖSUNG FÜR DAS ECKGRUNDSTÜCK
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: ALTERNATIVE ARCHITECTURAL SOLUTION FOR THE CORNER SITE SITUATION

⊗ BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

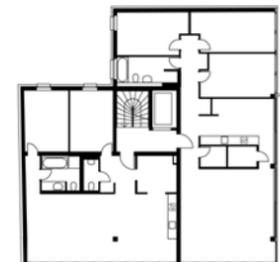
SC11

ZANDERROTH ARCHITEKTEN

• SMARTHOMING GBR
INGENIEURBÜRO FÜR STATIK, KONSTRUKTION
UND BAUPHYSIK A. LEIPOLD,
TENSOR PLANUNGSBÜRO



- 1- Das Haus im Stadtraum und das Fassaden-
3 bild
: The building in its urban context and a
façade detail
- 4 Die fließende Verbindung von Innen- und
Außenraum
: The connection between the street and
interior spaces



+3



+1



+0

1:500

2006
2007
2008

NEUBAU
: NEW BUILDING

GBR
: CIVIL LAW ASSOC.

11
30
8 8
2 2
0

MONATLICH
: MONTHLY

7
306 | M²
265
1537
0

215 000 | EUR
2 340 000
1940 EUR/M²



1



2



3



4

ÖKOLOGIE: NACH KFW STANDARD, PELLETHEIZUNG
: BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING,
PELLET HEATING

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: MATERIAL UND
GESTALTUNG
: ARCHITECTURAL QUALITY: MATERIAL AND DESIGN

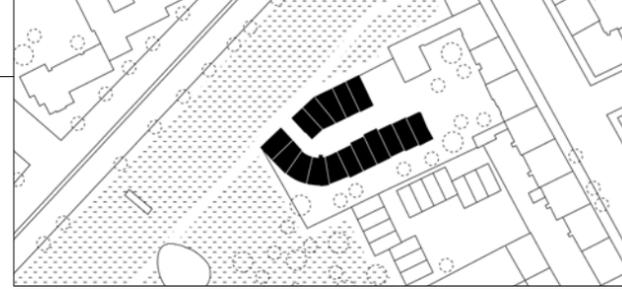
BEZAHLBARKEIT
: COST EFFECTIVE

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG
UND -VERÄNDERBARKEIT
: FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
: DISABILITY FRIENDLY

URBANE INTERAKTION: VERBINDUNG VON STRASSEN-
UND WOHNRAUM
: URBAN INTERACTION: SPATIAL CONNECTION
BETWEEN THE STREET AND INTERIOR

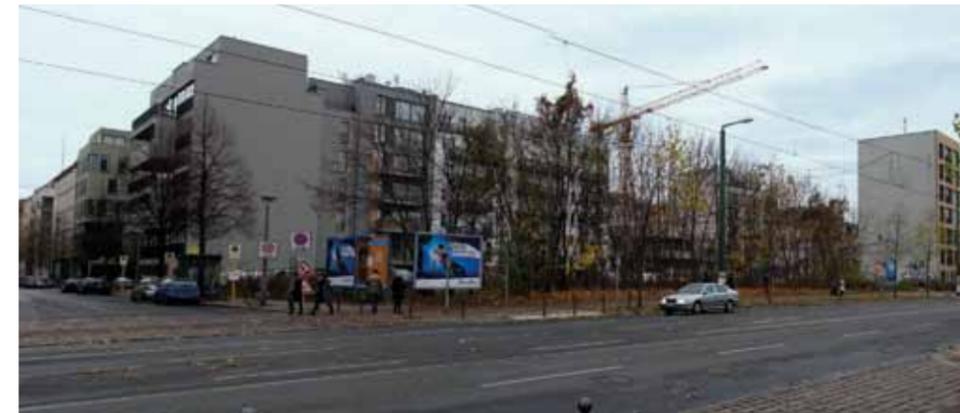
- ARCHITEKTEN: EBERS, ANNE LAMPEN, LUDLOFF + LUDLOFF, WOLFGANG THIESSEN, KAI HANSEN, SCHÖNINGMOSCA, SDU, XTH-BERLIN, MONIKA WURFBAUM



STADTQUARTIER
In unmittelbarer Nachbarschaft der Gedenkstätte Berliner Mauer ist eine Insel aus 16 individuellen Wohn- und Ateli-
erhäusern entstanden, die den Ort neu definieren. Dicht zueinander stehend, schaffen die von 13 verschiedenen
Architekten entwickelten Häuser eine dörfliche Binnenstruktur. „Die Gebäude der kleinen Siedlung schützen sich

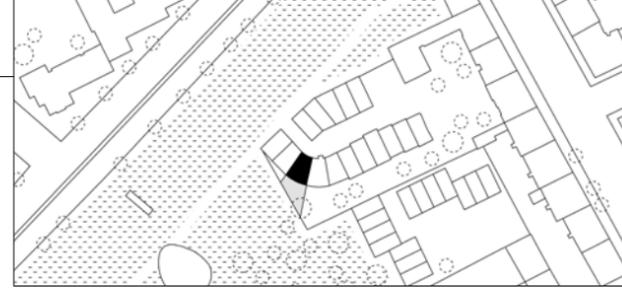
gegenseitig vor der Schwere des Ortes und füllen einen kleinen Teil dieser Narbe im Gesicht der Metropole – der Geschichte zum Trotz, und sie zugleich markierend – mit neuem Leben.“ beschreiben Ludloff und Ludloff Architekten das Haus, das sie in der Bernauer Straße 5d für eine Baugemeinschaft entworfen haben. Die Grundstücke wurden in Erbbaurecht vergeben, ohne eine öffentliche Erschließung. Nun führt ein öffentlicher Weg durch das Quartier, der durch eine der Bauherrngemeinschaften inklusive der gesamten privatrechtlichen Medien- und Wegerschließung entwickelt wurde. Er bildet einen wichtigen Verknüpfungspunkt zu den angrenzenden Nachbarschaften.

URBAN QUARTER
: In direct proximity to the Berlin Wall Memorial, a new island of sixteen individual living and studio houses redefine this area. The inner street that connects the densely built houses is like the center of a village and is open to the public. “The buildings of the small village protect each other from the weight of the history of the place. At the same time they fill a part of the scar of the face of the metropolis (marking the place, despite history) with new life.” describe Ludloff und Ludloff, the Architects of House 5d. The sites were given in leasehold. However, an owners association needed to be formed in order to plan the entire infrastructure provisions for the buildings, including the rights to enter the site from the street. Since the interior street is open to the public it is an important connection to the surrounding neighborhood areas.



HAUS FL

LUDLOFF + LUDLOFF ARCHITEKTEN BDA

MICHAEL STOLLENWERK, HERBERT FINK GMBH,
ANDREAS KÜHLICH, ING. BÜRO SCHILLER
INITIATIVE: GVA2005
2005
2008**NEUBAU**

NEW BUILDING

ERBPACHTGEMEINSCHAFT

LEASEHOLD ASSC.

16
55
12 12
0 0
0**MONATLICH**

MONTHLY

4
160 | M²
60
/ 24035 000 | EUR
320 000
1300 EUR/M²

1

☐•☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: INFRASTRUKTUR, ZUWEGUNG, FREIFLÄCHEN, FAHRRADSTELLPLÄTZE, SPIELBAUM, MÜLLPLATZ
☐•☐ COMMON AMENITIES: INFRASTRUCTURE, COMMUNAL CIRCULATION AND OPEN SPACES, BIKE PARKING, PLAYGROUND, GARBAGE CONTAINMENT (240 M² TOTAL)

⊗ NUTZUNGSMISCHUNG: VERLAG, AGENTUR FÜR VERANSTALTUNGSMANAGEMENT, WERBEAGENTUR, MUSIKSCHULE MIT KAMMERKONZERTSAAL UND DREI ARCHITEKTURBÜROS
☉ MIXED-USE: PUBLISHING COMPANY, EVENT AGENCY, ADVERTISING COMPANY, MUSIC SCHOOL WITH CONCERT SPACE, THREE ARCHITECTURE OFFICES

▤ GRÜNRÄUME: GARTEN 65 M²
▤ GREEN SPACES: GARDEN 65 M²

🌐 ÖKOLOGIE: NIEDRIGENERGIEHAUS
☉ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING

⊙ SOZIALE AUSRICHTUNG: REGELMÄSSIGE GEMEINSCHAFTLICHE FESTE UND AKTIVITÄTEN, SELBSTHILFEKOOPERATIONEN, BERUFLICHE KOOPERATIONEN DER GEWERBETREIBENDEN
☉ SOCIAL FOCUS: REGULAR COMMUNAL EVENTS AND ACTIVITIES, SELF-HELP COOPERATION, ORGANIZED COOPERATION BETWEEN PROFESSIONALS

⊙ BEZAHLBARKEIT
☉ COST EFFECTIVE

⊙ URBANE INTERAKTION: SPORTVERANSTALTUNGEN, KIEZFLOHMARKT, TRADITIONELLES SILVESTERFEST MIT DEN NACHBARHÄUSERN AUS DER ANGRENZENDEN UMGEBUNG, BEREITSTELLUNG DER ERDGESCHOSSZONEN FÜR ÖFFENTLICHE UND TEILÖFFENTLICHE VERANSTALTUNGEN
☉ URBAN INTERACTION: SPORTS ACTIVITIES, NEIGHBORHOOD FLEA MARKET, TRADITIONAL NYE PARTY WITH NEIGHBOURS FROM THE GREATER NEIGHBORHOOD, THE GROUND FLOOR ZONE IS OPEN TO THE PUBLIC AND USED FOR PUBLIC EVENTS

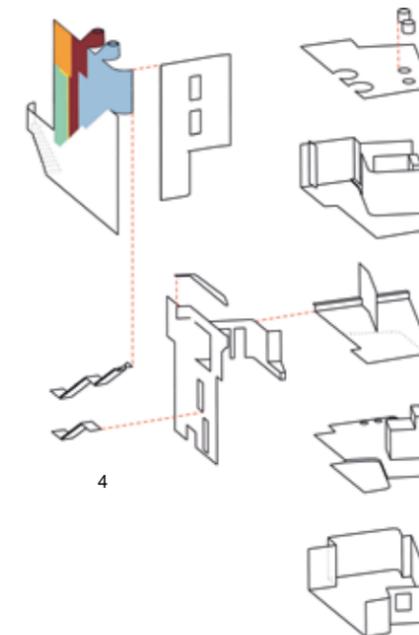
1 Die gebürstete Fichtenholzfassade mit einem Eisenoxydauftrag ersteckt sich zwischen die Nachbarhäuser. Die Fenster sind bündig in die Fassade eingelassen.

☐ The wooden façade of brushed spruce with a ferric oxide treatment, stretches between the neighboring buildings. The openable windows are flush with the façade.

2- Materialität und Farbe gliedern den Raum.
3 ☐ Materiality and color articulate the space.

4 Die Axonometrie zeigt, wie die Räume über die vier Etagen ineinander fließen.

☐ The axonometric shows how the spaces flow into each other throughout all four floors.



4

5 Ein Holzdeck verbindet den Garten mit dem leicht höher gelegenen Haus. Eine vorgehängte Glasfassade mit großzügigen Schiebelementen verbindet das Souterrain mit den oberen Etagen.

☐ A wooden deck connects the garden with the house. A wooden deck connects the garden with the house. A glass curtain wall façade with generously proportioned sliding elements visually connects the souterrain with the levels above.



3



2



5

⊙ FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
☉ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

☉ KINDERFREUNDLICHKEIT
☉ CHILD FRIENDLY

☉ BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
☉ DISABILITY FRIENDLY

☉ QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: FORM, FARBE UND RAUMGESTALTUNG
☉ ARCHITECTURAL QUALITY: FORM, COLOR AND SPATIAL DESIGN

BAUGRUPPE ODERBERGER STRASSE 56

BARARCHITEKTEN
BARARCHITEKTEN
IFB THAL + HUBER, DELTA-I



2003 2007 2010

NEUBAU
NEW BUILDING

GBR
CIVIL LAW ASSOC.

5
17
4 4
1 1
0

ALLE ZWEI MONATE
EVERY TWO MONTHS

7
315 M²
156
1093
155

156000 EUR
2 056 250
2350 EUR/M²



1



SOZIALE AUSRICHTUNG: DURCH RÄUMLICHE DICHTHEIT UND NUTZUNGSMISCHUNG WERDEN LOKALE STRUKTUREN UND DIE SOZIALE VERNETZUNG GESTÄRKT. DIE NUTZERSTRUKTUR IST BEWUSST SOZIAL DURCHMISCHT.
SOCIAL FOCUS: SOCIAL AND LOCAL NETWORKS ARE STRENGTHENED BY SPATIAL DENSITY AND HYBRID BUILDING USE. THE USER STRUCTURE IS A CAREFULLY CHOSEN MIX.



NUTZUNGSMISCHUNG: RESTAURANT, LADEN UND ART SPACE, 5 ATELIERWOHNUNGEN, MUSIKUNTERRICHTSRAUM
MIXED-USE: RESTAURANT, STORE, ART SPACE, STUDIO APARTMENTS, AND MUSIC ROOM



GRÜNRÄUME: GARTEN 100 M²
GREEN SPACES: GARDEN 100 M²



ÖKOLOGIE: HOCH GEDÄMMTE HOLZTAFELELEMENTE, PELLETKESSLER, DEZENTRALE LÜFTER MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG, SICKERSCHACHT FÜR DACHENTWÄSSERUNG
BUILDING ECOLOGY: HIGHLY INSULATED TIMBER PANEL ELEMENTS, WOOD PELLET CENTRAL HEATING SYSTEM, DECENTRAL VENTILATION SYSTEM WITH HEAT RECOVERY, SOAKAWAY FOR ROOF DRAINAGE



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GÄSTEWOHNUNG, DACHTERRASSE, ÖFFENTLICHER KUNSTRAUM
COMMON AMENITIES: GUEST APARTMENT, ROOF TERRACE, PUBLIC ART SPACE



KINDERFREUNDLICHKEIT:
CHILD FRIENDLY

1 Die Nutzungsvielfalt der dreigeschossigen Sockelzone ist in der Fassade ablesbar. Der bauliche Maßstab korrespondiert mit der umgebenden städtebaulichen Struktur, zu der auch das denkmalgeschützte Stadtbad zählt.
The mixed use of the first three stories of the building can be read in the façade. The scale of the building corresponds to the surrounding urban structure, including the historically protected Bath House.

2- Über dem Erdgeschoss befinden sich fünf doppelgeschossige Ateliers, die zum Wohnen und/oder Arbeiten genutzt werden können. Darüber liegen die Wohnungen und auf dem Dach befindet sich ein gemeinsames Gästeapartment mit Dachterrasse. Durch die räumliche Struktur werden die einzelnen Wohnungen zum „Haus im Haus“.
Above the ground floor are five double-height studios that can be used as living or working spaces. The apartments are found in the upper floors and on the roof is the shared guest apartment and roof terrace. The spatial form gives the apartments a "house within a house" character.



4



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: DAS HYBRIDE UND FLEXIBLE ARCHITEKTURKONZEPT WIRD RÄUMLICH IN EIN AUSGEKLÜGELTES PUZZLE AUS VERSCHIEDENEN VOLUMEN ÜBERSETZT.
ARCHITECTURAL QUALITY: THE SPATIAL INTERPRETATION OF THE HYBRID, FLEXIBLE ARCH. CONCEPT IS A SOPHISTICATED PUZZLE OF VARYING VOLUMES.



URBANE INTERAKTION: GASTRONOMIE, LADEN UND GALERIE IM EG SIND ANLAUFPUNKTE FÜR DIE GESAMTE NACHBARSCHAFT.
URBAN INTERACTION: GROUND FLOOR RESTAURANT, SHOP, AND GALLERY ARE POPULAR NEIGHBORHOOD VENUES.



FLEXIBILITÄT: BAUKASTENPRINZIP MIT UNTERSCHIEDLICHEN ABTRENNBAREN RAUMTYPEN
FLEXIBILITY: MODULAR SYSTEM WITH VARIOUS TYPES OF SEPARABLE SPACES



2



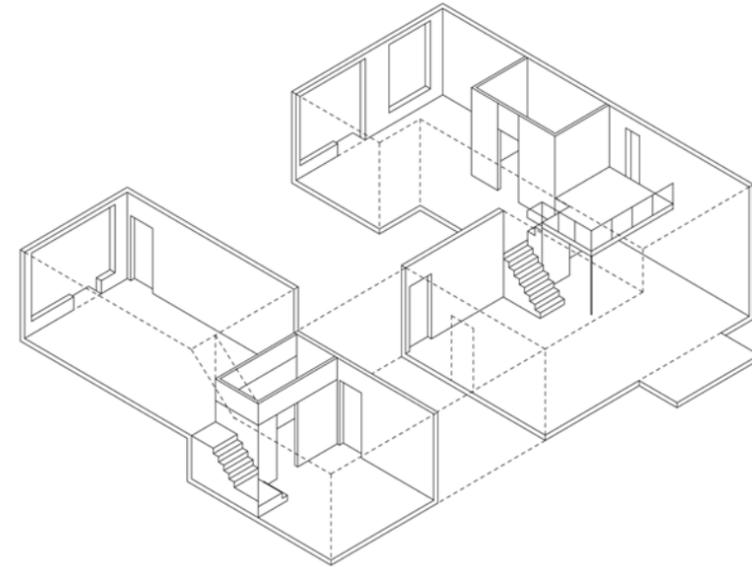
3



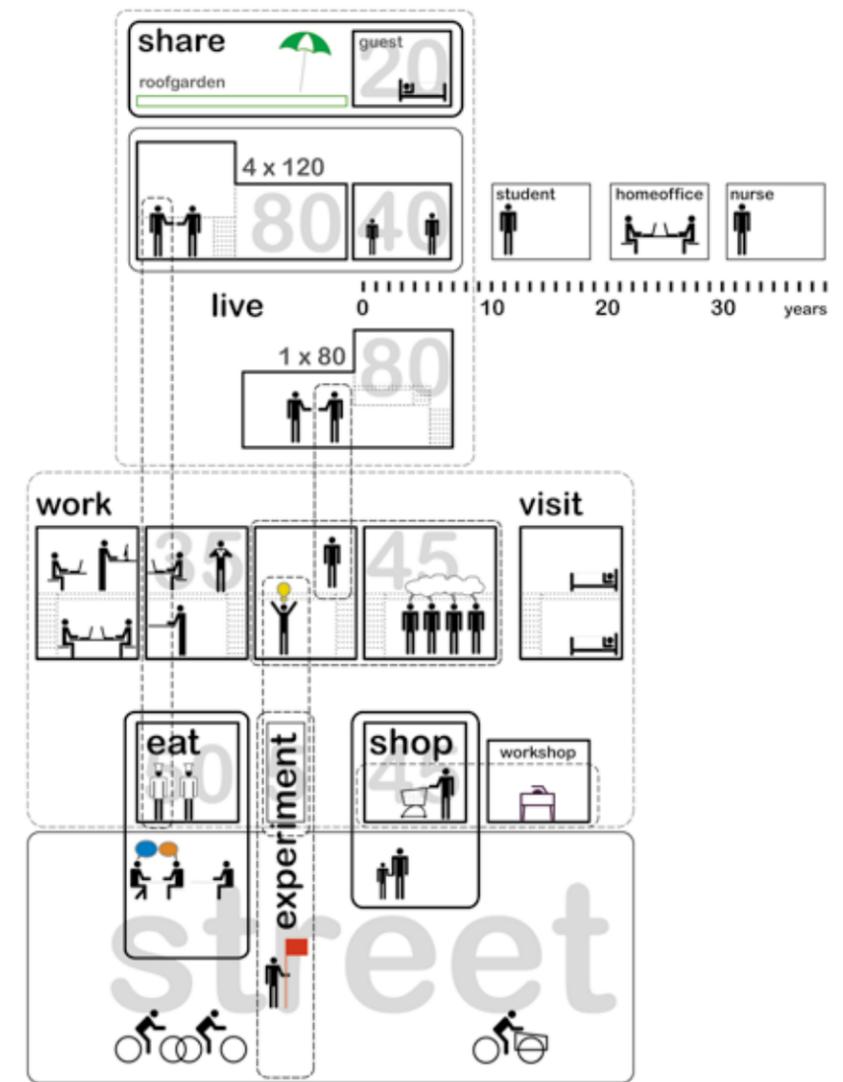
5



6

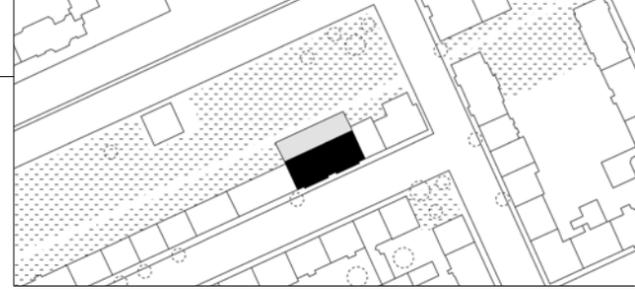


- 1 Das Beispiel veranschaulicht, wie die unterschiedlichen Räume zusammenspielen und voneinander abtrennbar sind.
 - ∴ The way in which the various spaces work, as well as the divisibility are shown here.
- 2 Die Diagramme zeigen den Nutzungsmix, die Flexibilität der Architektur sowie das räumliche Puzzle. Zwischen dem Restaurant und dem Laden befindet sich der Kunstraum – zusammen aktivieren und bespielen sie den an dieser Stelle circa zehn Meter breiten Gehweg.
 - ∴ The diagrams show the mix of uses and flexibility as well as the spatial puzzle. Between the restaurant and the shop is the art space—together they enable and act as sidewalk, which is ten meters wide at this spot.



LLU LIVING IN URBAN UNITS SCHÖNHOLZER STRASSE GBR

• DEIMEL OELSCHLÄGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
 COMPLAN, M. STEIN,
 IB HANKA HAUSTECHNIK,
 INGENIEURBÜRO JOCKWER STATIK



1- Verschiedene Ansichten des Hauses, dessen
 3 Erscheinungsbild vor allem durch die ver-
 schiebbaren Sonnenschutzlamellen geprägt
 wird
 : Various views of the building with the
 expressive movable wooden sun shading

Die Dachterrasse wird auch hier regelmäßig
 gemeinschaftlich genutzt.
 : The roof terrace is used regularly by the
 neighbors.



2

2006
 2007
 2009

NEUBAU
 : NEW BUILDING

GBR & GENOSSENSCHAFT
 : CIVIL LAW & CO-OP

20
 52
 10 11
 7 7
 +1

VIERZEHN TÄGIG
 : TWICE A MONTH

7
 857 M²
 378
 2610
 529

570 000 EUR
 4 00 6000
 2180 EUR/M²



1



3

1:500

☐ • ☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE
 76 M², GEMEINSCHAFTSRAUM 34 M², FAHRRADKELLER
 49 M², WASCHMASCHINENKELLER 9 M²
 : COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE 76 M²,
 COMMUNAL SPACE 34 M², BICYCLE STORAGE 49 M²,
 LAUNDRY ROOM 9 M²

☉ SOZIALE AUSRICHTUNG: GENERATIONSGEMISCHTE
 BAUGRUPPE MIT 1/3 ANTEIL SENIOREN, REGELMÄSSIGE
 GEMEINSCHAFTLICHE FESTE UND AKTIVITÄTEN,
 SELBSTHILFE KOOPERATIONEN
 : SOCIAL FOCUS: MULTIGENERATIONAL HOUSE WITH
 1/3 SENIOR INHABITANTS, REGULAR COMMUNAL
 EVENTS AND ACTIVITIES, SELF-HELP COOPERATION

🌳 GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN 380 M²
 : GREEN SPACES: SHARED GARDEN 380 M²

🔄 FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG
 UND -VERÄNDERBARKEIT
 : FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

🌍 ÖKOLOGIE: PASSIVHAUS, SOLAR THERMIEANLAGE,
 GRAUWASSERANLAGE, ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE,
 HEIZWÄRMEBEDARF: 15 KWH/M²A NACH PHPP, PRIMÄR-
 ENERGIEBEDARF: 34 KWH/M²A NACH ENEC
 : BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING,
 SOLAR THERMAL HEATING SYSTEM, GRAY WATER
 RECYCLINGSYSTEM, ECOLOGICAL BUILDING MATERI-
 ALS, HEAT DEMAND: 15 KWH/M²A, PRIMARY ENERGY
 DEMAND: 34 KWH/M²A

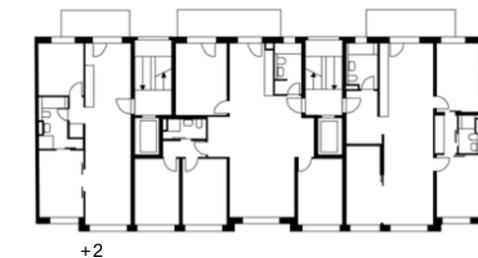
⚙️ BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: 7 WOHNUNGEN
 MIT EIGENS GEGRÜNDETER GENOSSENSCHAFT
 : SPECIAL FINANCING MODEL: 7 APARTMENTS FOUND-
 ED A CO-OP ASSOCIATION MODEL

🏢 NUTZUNGSMISCHUNG: BÜROEINHEITEN, ATELIERWHG.
 : MIXED-USE: OFFICE SPACES AND ARTIST STUDIO
 APARTMENTS

👥 URBANE INTERAKTION: QUARTIERSINITIATIVE ZUR
 MAUERGEDENKSTÄTTE UND HAUSFÜHRUNGEN
 : URBAN INTERACTION: LOCAL INITIATIVE FOR WALL
 MEMORIAL, GUIDED TOURS OF THE BUILDING

👶 KINDERFREUNDLICHKEIT
 : CHILD FRIENDLY

♿️ BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 : DISABILITY FRIENDLY



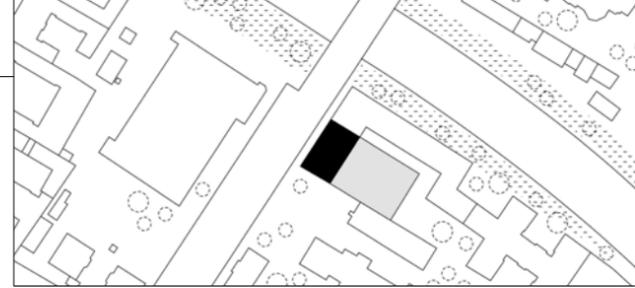
+2



+0

• LEUCHTTURM E.G.
MOHR + WINTERER

OLAF HEINECKE HAUSTECHNIK



2004
2005
2008

NEUBAU
NEW BUILDING

GENOSSENSCHAFT
CO-OP

17
43
8 8
2 4
-1 +1

WÖCHENTLICH
WEEKLY

7
1100 M²
280
1800
866

460 000 EUR
3 500 000
1900 EUR/M²



1

SOZIALE AUSRICHTUNG: FINANZIERUNGSMODELL
ERMÖGLICHT AUCH FINANZIELL SCHWÄCHER-
GESTELLTEN AUFNAHME IN DIE GEMEINSCHAFT
SOCIAL FOCUS: FINANCIAL MODEL ALLOWS
ECONOMICALLY WEAKER MEMBERS TO BE PART OF
THE COMMUNITY

BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: GENOSSEN-
SCHAFTSMODELL, GRUNDSTÜCK ÜBER DIE STIFTUNG
TRIAS IN ERBBAURECHT, GENOSSENSCHAFTSEINLAGEN
VARIIEREN NACH FINANZIELLEN MÖGLICHKEITEN
SPECIAL FINANCING MODEL: CO-OP COLLECTIVE,
SITE VIA THE TRIAS FOUNDATION AS A LEASEHOLD,
CO-OP SHARES ARE DETERMINED ACCORDING TO
FINANCIAL CAPACITY

KINDERFREUNDLICHKEIT
CHILD FRIENDLY

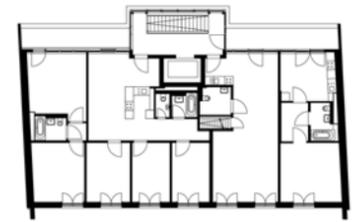
BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
DISABILITY FRIENDLY

ÖKOLOGIE: NIEDRIGENERGIEHAUS, WÄRMEPUMPE
MIT SOLARANLAGE UND GASTHERME, GEOTHER-
MIEANLAGE, ABLUFT MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG,
ZULUFT DURCH VENTILATIONSFENSTER
BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE
BUILDING, HEAT PUMP WITH SOLAR SYSTEM AND GAS
HEATING, HEAT RECOVERY EXHAUST SYSTEM WITH
INTAKE VIA VENTILATION WINDOWS, GEOTHERMAL
ENERGY SYSTEM

1- Zentrale Ideen und Ziele für das generationen-
übergreifende und gemeinschaftliche Leben
im Haus sind nicht-eigentumsorientiertes,
selbstverwaltetes Wohnen in zentraler Lage
im urbanen Raum, Reduktion individuell
genutzter Flächen zugunsten von Gemein-
schaftsflächen sowie Schonung von Res-
ourcen im Sinne nachhaltiger ökologischer
Prinzipien sowohl im Bau als auch in der
Bewirtschaftung des Hauses in Bezug auf
Baumaterialien, Wasser und Energie.
Central ideas and goals of this multigen-
erational housing community are non-owner-
ship based, self-governed living in a central
urban location, reduction of individual
spaces in favor of community shared space,
conservation of natural resources according
to sustainability principles with regards to
the construction and management as well as
the building materials, water, and energy.

2 Speziell entwickelte Ventilationsfenster wer-
den verwendet und hier getestet.
Specially developed ventilation windows
are installed and being tested here.

Durch die Geothermieanlage, die Solarkollek-
toren und die Wärmerückgewinnung ist das
Haus weitgehend unabhängig von externen
Energiequellen.
The building is largely independent from
external energy sources due to the utilization
of geothermal energy system, solar collectors
and heat recovery.



+6



+1



+0

1:500



2

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTS-
RAUM + GÄSTEWohnung 86 M², WASCHKÜCHE
COMMON AMENITIES: COMMUNAL SPACE + GUEST
APARTMENT 86 M², LAUNDRY ROOM

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 FAHRRADLADEN 50 M²
MIXED-USE: BIKE STORE 50 M²

BEZAHLBARKEIT
COST EFFECTIVE

GRÜNRÄUME: GARTEN 780 M²
GREEN SPACES: GARDEN 780 M²



3

GALERIE- UND ATELIERGEBÄUDE BRUNNENSTRASSE 9

BRANDLHUBER + EMDE, SCHNEIDER

TRAGWERKSPLANUNG: DIPL.-ING. U. RUPPEL, DIPL.-ING. T. FELLERHOFF, BERATENDER INGENIEUR: JÜRGEN BERNHARDT, LANDSCHAFTSPLANUNG: TERRAFORM



2006
2008
2010

KOMBINATION ALT + NEU
NEW BUILD. + OLD

REALTEILG. IM ERBRECHT
LEASEHOLD ASSC.

4-7
4
0 0
0 0
0

ZWEIMAL IM MONAT
TWICE PER MONTH

5
279 | M²
155
1354
/

125 000 | EUR
1 000 000
1015 EUR/M²



1

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: AUSSENTREPPENANLAGE MIT BALKONEN UND TERRASSEN 111 M²
COMMON AMENITIES: EXTERNAL STAIRWAY WITH BALCONIES AND TERRACES 111 M²

NUTZUNGSMISCHUNG: GALERIE, ATELIERS, WERKSTATT, ARCHITEKTURBÜRO
MIXED-USE: GALLERY, ARTIST STUDIOS, WORKSHOP, ARCHITECTURE OFFICE

GRÜNRÄUME: DACHTERRASSE 84 M²
GREEN SPACES: ROOF TERRACE 84 M²

ÖKOLOGIE: NUTZUNG DES BESTEHENDEN ROHBAUKELLERS (GRAUE ENERGIE)
BUILDING ECOLOGY: USE OF EXISTING BASEMENT CONSTRUCTION ("GRAY ENERGY")

URBANE INTERAKTION: REGELMÄSSIGE ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNGEN DURCH DIE NUTZER (GALERIE KOW, MAGAZIN 032C), AUSSENTREPPENANLAGE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH
URBAN INTERACTION: FREQUENT OPEN EVENTS, EXTERNAL STAIRS ACCESSIBLE TO THE PUBLIC

BEZAHLBARKEIT
COST EFFECTIVE

1 Durch die Minimierung von Bau- und Ausbaumaterial wurden sehr niedrige Baukosten erreicht. Die Fassade ist austauschbar und kann jederzeit angepasst werden.
By minimizing the materials for the building construction and finishes, extremely low building costs were achieved. The façade is exchangeable and can be altered at any time.

2 Die Nutzungseinheiten werden zum einen über einen Aufzug, zum anderen über eine Außentreppe erschlossen. Die offene Treppenanlage im Innenhof bildet gleichzeitig Terrassen aus und wird so zum halböffentlichen – bei Veranstaltungen zum öffentlichen – Raum.
Direct access to the spaces via elevator. The open stairs in the courtyard also form balconies that are semiprivate, but during events, public spaces.



3



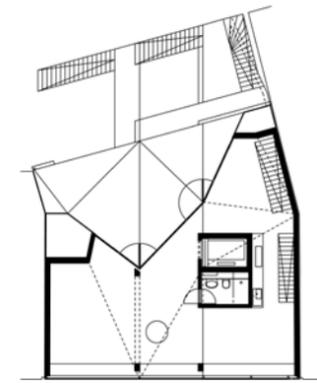
4

3– Der Baukörper wurde oben entsprechend dem Sonneneinfall „abgeschnitten“, um dem Hinterhaus Licht zu gewähren.
The form of the building was "cut back" in order to let light into the back courtyard building.

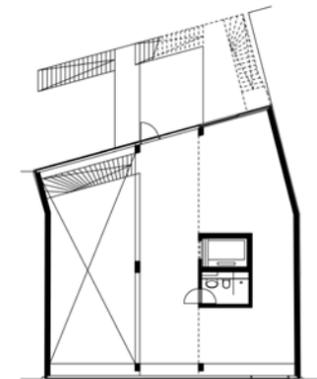
Wer Kopfhörer in die Cinch-Buchse in der Fassade einsteckt, kann Geräusche der sechs seismischen Sensoren hören, die der Künstler Mark Bain in den Rohbeton des Gebäudes eingelassen hat.
Whoever connects their headphones into the socket jack in the street façade can hear sounds coming from the six seismic sensors that artist Mark Bain set into the concrete construction of the building.



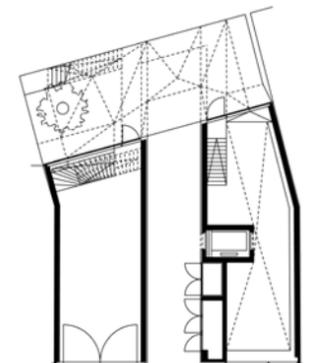
2



+4



+1



+0

1:500

FLEXIBILITÄT: VERÄNDERBARKEIT DER GESTALTUNG INNEN UND AUSSEN
FLEXIBILITY: CHANGEABILITY OF THE INTERIOR AND EXTERIOR ARCHITECTURAL DESIGN

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: EXPERIMENTELLE BAUWEISE
ARCHITECTURAL QUALITY: EXPERIMENTAL BUILDING SOLUTIONS



RUND UM'S WINS- UND
BÖTZOWVIERTEL
AROUND WINSVIERTEL
AND BÖTZOWVIERTEL

- 30 Marienburger Straße 31a 2006
Heinhaus Architekten
- 31 Marienburger Straße 40 2007
An der Marie
Arnold + Gladisch
Architekten
- 32 Esmarchstraße 3 2008 **098**
E3
Kaden Klingbeil
Architekten
- 33 Am Friedrichshain 25 2008 **100**
Zoomarchitekten
- 34 Liselotte-Hermann-
Straße 27/28 2010
Arnold + Gladisch
Architekten
- 35 Zelter Straße 5 2010 **102**
Big Yard
Zanderroth Architekten
- 36 Kanzowstraße 13/14 2010
planbar3, Hanneforth,
Meiners, Zenke
- 37 Pasteurstraße 27 2011 **106**
Plaanpool Architekten



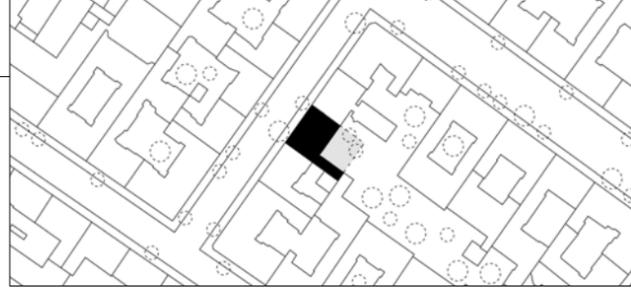
- Öffentl. Grünfläche Public Park
- Öffentl. Spielplatz Public Playground
- Gewässer Water
- S/U/DB Bahnhof S/U/DB Station
- Tram Haltestelle Tram Station

RUND UMS WINS- UND BÖTZOW-
 VIERTEL: Zwischen Prenzlauer Allee und
 Volkspark Friedrichshain hat sich im Laufe der
 vergangenen 15 Jahre noch mehr Familien-
 und Kleinstadtidylle entfaltet als im urba-
 neren West-Prenzlauer Berg. Je näher man
 zum Park kommt, desto weiter entfernt sind
 S- und U-Bahnanbindungen und obwohl der
 Alexanderplatz in knapp zehn Minuten mit
 der Tram erreichbar ist, scheint „die Stadt“
 hier relativ weit weg für solch zentrumsnahe
 Lage. Hier wird vor allem gewohnt und das
 öffentliche Leben konzentriert sich auf die
 weitläufigen Grünanlagen des Parks. Durch
 Entwicklungen wie die Prenzlauer Gärten
 sind geschlossene Enklaven mit Reihenhäuser
 und Vorgärten entstanden, aber auch einige
 Selfmade-Projekte, in denen Aspekte des
 gemeinschaftlichen und ökologischen Wohn-
 ens eine wichtige Rolle spielen. Neue Bau-
 weisen und -typologien wurden mit Projekten
 wie E3 oder Big Yard, das sich etwas außer-
 halb der Kernentwicklungszone auf einer der
 letzten großen Baulücken in der Nähe des S-
 Bahnhofs Prenzlauer Allee befindet, getestet.

⋮ AROUND THE WINSVIERTEL AND
 BÖTZOWVIERTEL: Between Prenzlauer Al-
 lee and the public park Friedrichshain, more
 developments that are family oriented and
 offer a small-town feeling have unfolded in
 the last fifteen years than in the more urban
 west Prenzlauer Berg. The closer one gets to
 the park, the farther away the public transport
 connections, and although Alexanderplatz
 is but a ten-minute tram ride away, the inner
 city seems to be a long way off for such a
 central location. This is a mainly residential
 area, where public life moves into the sprawl-
 ing park. Through developments such as the
 Prenzlauer Gärten, gated communities with
 row houses and private gardens have evolved,
 but Selfmade projects that value community,
 shared spaces, and ecology also play an
 important role in the area. New building con-
 struction methods and typologies have been
 tested in projects like E3 and Big Yard—lo-
 cated outside of the main development area,
 on one of the last larges sites within the
 S-Bahn ring.



• **E 3**
 KADEN-KLINGBEIL ARCHITEKTEN
 KADEN-KLINGBEIL ARCHITEKTEN
 J. NATTERER TRAGWERKSPLANUNG,
 DEHNE KRUSE BRANDSCHUTZINGENIEURE



2006
 2006
 2008

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

8
 17
 3 3
 0 0
 0

WÖCHENTLICH
 ≡ WEEKLY

7
 / M²
 460
 1270
 90

301 874 | EUR
 1777 070 |
 2000 EUR/M²



1

ÖKOLOGIE: KFW-40, BERLINER FERNWÄRME, OPTIMIERTE DÄMMUNG, KONTROLLIERTE LÜFTUNG OHNE WÄRMERÜCKGEWINNUNG
 ≡ BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING, DISTRICT HEATING, OPTIMIZED INSULATION, CONTROLLED VENTILATION SYSTEM WITHOUT HEAT RECOVERY

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 ARCHITEKTURBÜRO
 ≡ MIXED-USE: 1 ARCHITECTURE OFFICE

GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN 90 M²
 ≡ GREEN SPACES: SHARED GARDEN 90 M²

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: MEHRGESCHOSSIGER HOLZBAU
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: MULTISTORY TIMBER STRUCTURE

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

1- Das Gebäude ist weltweit das erste sieben-geschossige Wohngebäude in Holzbauweise und stellt damit ein ökologisches sowie konstruktives Pilotprojekt für den innerstädtischen Raum dar.
 ≡ The building is the first seven-story apartment block constructed entirely from timber worldwide. It is a pilot project for renewable resource building materials and a structural experiment.

3 Der externe Treppen- und Erschließungsturm aus Stahlbeton sichert den Fluchtweg und ermöglicht Wohnungsgrundrisse ohne tragende Innenwände und somit ein Maximum an Flexibilität.
 ≡ The external staircase and elevator in concrete ensures a fire-escape route and allows living spaces without interior structural walls and therefore maximum flexibility.

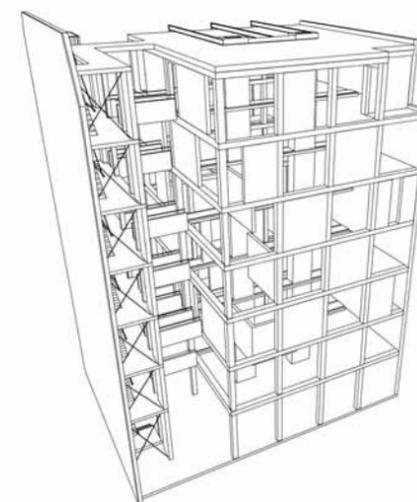
4 Für die Wandelemente wird die sogenannte Brettstapeltechnik verwandt. Die aus einzelnen „Brettern“ (Lamellen) zusammengefügte Wandtafeln werden zwischen der Stützen-Riegel-Konstruktion montiert.
 ≡ The wall panels are constructed as stacked timber boards that are installed within the post-and-beam construction.



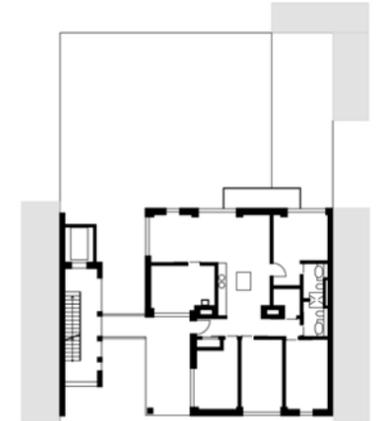
2



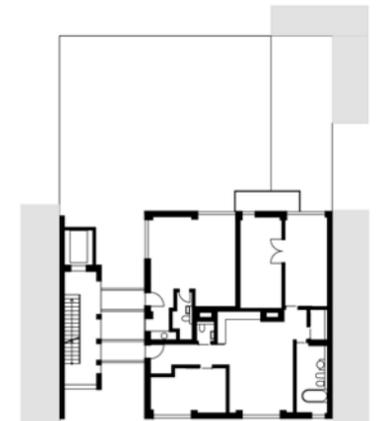
3



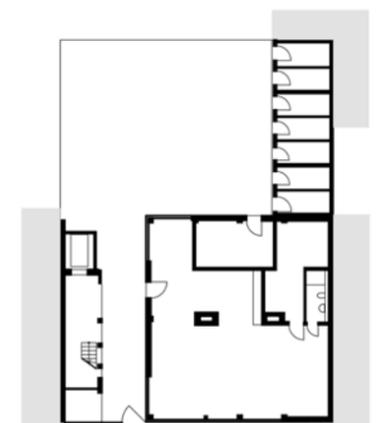
4



+4



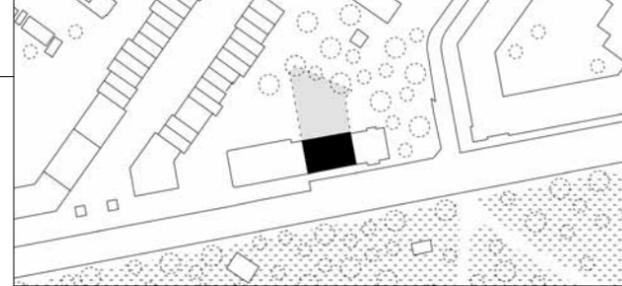
+2



+0

1:500

BAUGEMEINSCHAFT AFR 25
 • ZOOMARCHITEKTEN GMBH
 ZOOMARCHITEKTEN GMBH
 IB GLOSCH TRAGWERKSPLANUNG



2006
 2007
 2009

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

10
 25
 3 6
 1 1
 -1 +1

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

7
 1059 | M²
 270
 1729
 789

884 000 | EUR
 1848 000
 2320 EUR/M²



1

- 1+ Die wellenförmige Fassade nimmt den gegenüberliegenden Park thematisch auf.
 ≡ The undulating façade responds to the park opposite.
- 2 Die hintere Fassade hat weit auskragende Balkone zum großen gemeinsamen Garten hin.
 ≡ Long, cantilevered balconies extend over the large shared garden space.
- 3 Innenansicht mit offener Fassade zur Parkseite
 ≡ Interior with the open façade to the park



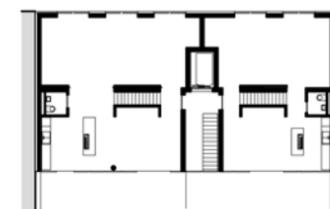
2



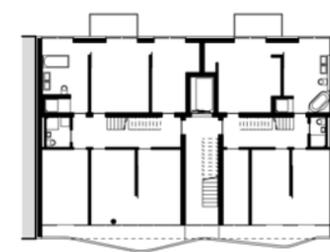
3



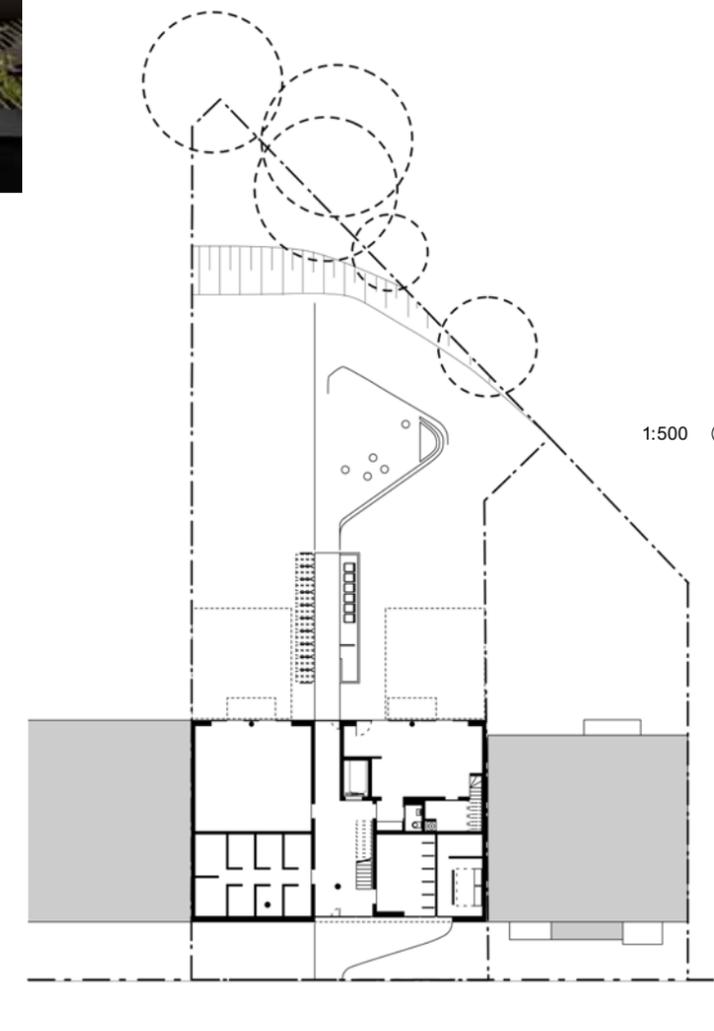
4



+6



+5



1:500

+0



GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN 789 M²
 ≡ GREEN SPACES: SHARED GARDEN 789 M²



KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY



BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY



ÖKOLOGIE: NIEDRIGENERGIESTANDARD KFW-60
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW-ENERGY USE BUILDING



FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: FLEXIBLE GRUNDRISSE UND OFFENE, WELLENFÖRMIGE FASSADE
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: FLEXIBLE PLANS AND OPEN, UNDULATING FAÇADE

BIG YARD

ZANDERROTH ARCHITEKTEN

• SMARTHOMING GBR

INGENIEURBÜRO FÜR STATIK, KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK A. LEIPOLD, INGENIEURBÜRO N. LÜTTGENS, HERRBURG LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



2006
2007
2010

NEUBAU
NEW BUILDING

GBR
CIVIL LAW ASSC.

45
135
35 35
0 0
0

MONATLICH
MONTHLY

4+7
3350 M²
2094
9210
/

1 845 000 EUR
13 320 000
2280 EUR/M²



1

☐ • ☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE, SOMMERKÜCHE, SAUNA, GÄSTEWOHNUNGEN
☐ • ☐ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE, SUMMER KITCHEN, SAUNA, GUEST APARTMENTS

🌍 ÖKOLOGIE: KFW 60 UND KFW 40 NACH ENEV 2007, FERNWÄRME
🌍 BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING, DISTRICT HEATING

🌿 GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN
🌿 GREEN SPACES: SHARED GARDEN

🎯 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: ALTERNATIVE BAUTYPOLOGIE FÜR DIE BLOCKRANDSCHLISSUNG
🎯 ARCHITECTURAL QUALITY: ALTERNATIVE BUILDING TYPOLOGIE FOR INNER-CITY PLANNING

👶 KINDERFREUNDLICHKEIT
👶 CHILD FRIENDLY

- 1 Im Dialog zwischen den Townhouses und den Gartenhauswohnungen tritt der gemeinschaftliche Garten als Vermittler auf.
☐ The common central garden connects the townhouses with the garden house apartments behind.
- 2 Über den Dächern Berlins erstrecken sich die Terrassen der Penthouse-Wohnungen und erlauben somit eine Aussicht in die von Gründerzeitbauten geprägte Umgebung.
☐ The rooftop terraces provide a view over the city of the old building structure.
- 3 Durch ein nahtloses Ineinanderfließen des Innen und Außen ermöglichen die Wohnungen der oberen Geschosse ein „Durchwohnen“ des Raumes.
☐ The interior and exterior spaces flow together and strengthen the open plan.

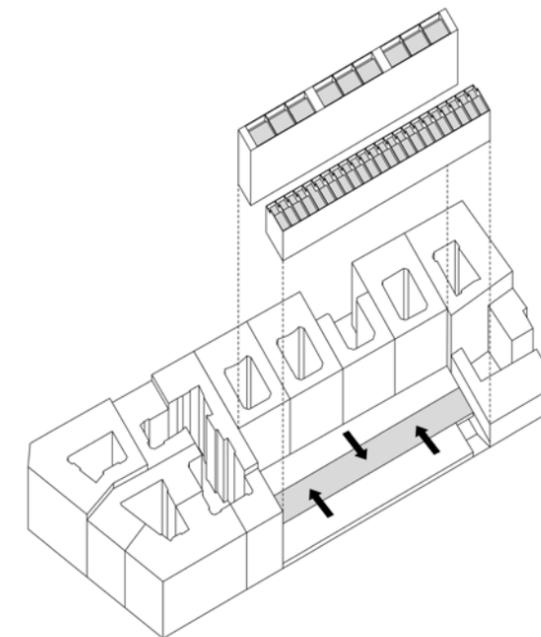
- 4 Die Straßenfront zeigt eine strukturierte, urbane Fassade.
☐ The street front shows a structured, urban façade.
- 5 Die Townhouses besitzen zweigeschossige Loggienbereiche, die dem Hofgarten eine innere Fassade geben und einen halböffentlichen Raum bilden.
☐ The Townhouses have two-story covered patios that form the courtyard façade and provide a small semi-private space.



2



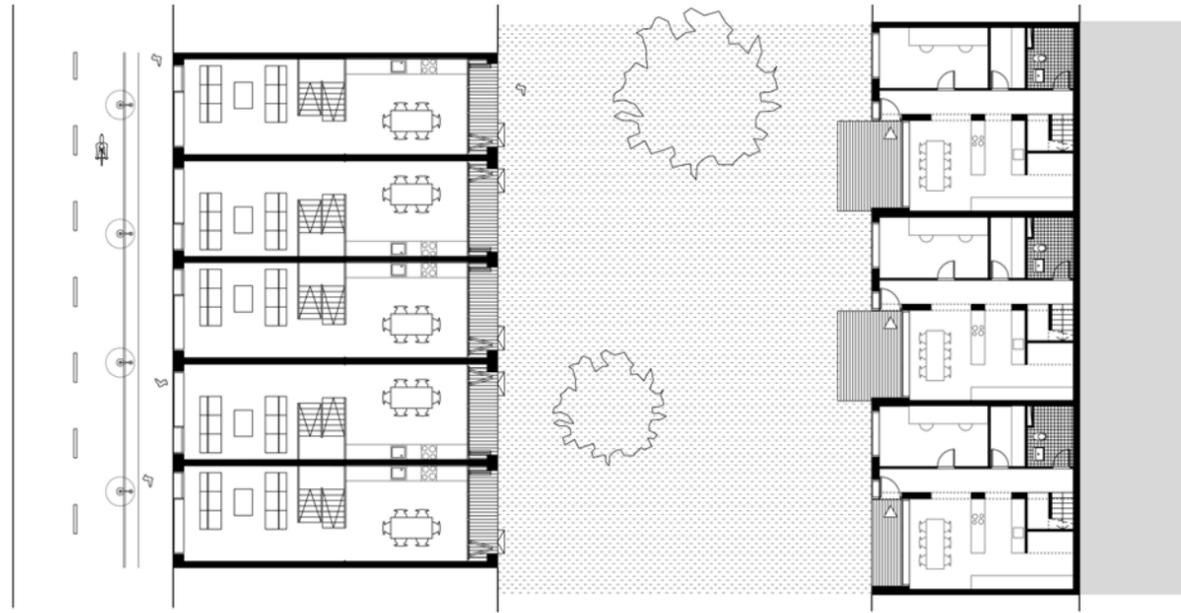
3



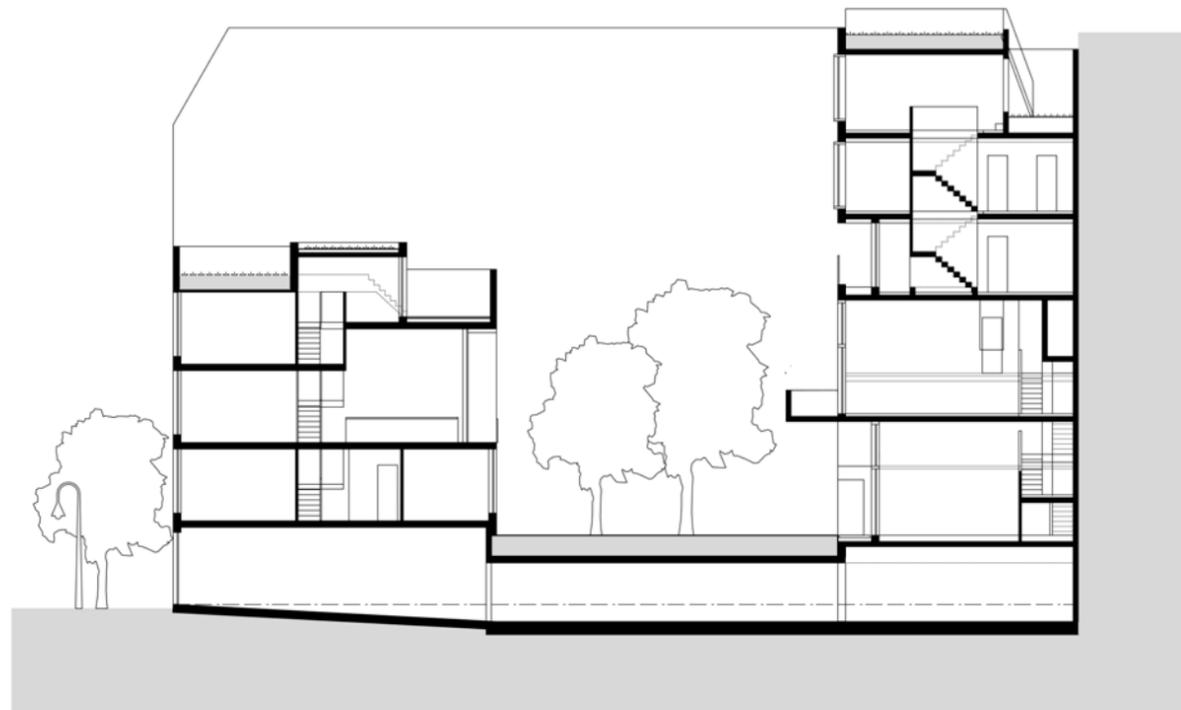
4



5



1



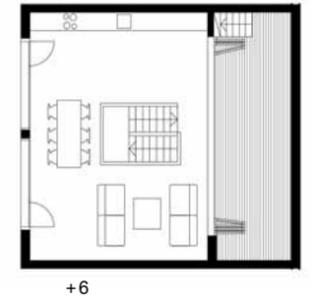
2

- 1 Ausschnitt aus dem Gesamtplan. Der Garten fungiert als Schnittstelle, Aufenthaltsraum und Herzstück der Anlage.
 ∴ Part of the whole plan. The garden is the connecting point between the buildings and the heart of the development.
- 2 Der Querschnitt zeigt die vierstöckigen Townhouses zur Straße hin und verdeutlicht, wie die Penthäuser auf das Gartenhaus gestapelt wurden.
 ∴ The section shows the 4 story townhouses to the street and how the penthouse is stacked on top of the garden house.

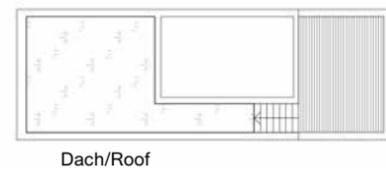
- 3 Die Beispielgrundrisse aller drei Gebäudetypen verdeutlichen den hohen Grad an Verschiedenartigkeit.
 ∴ The sample plans show all three types of apartments and the variety of the design.

Garden house

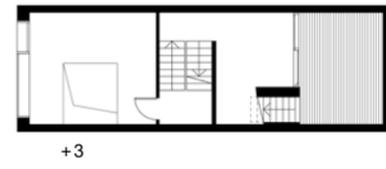
Penthouse



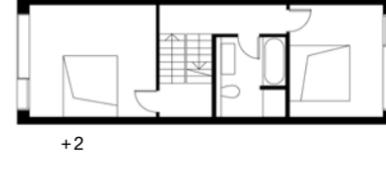
Townhouse



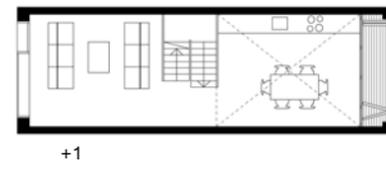
Dach/Roof



+3



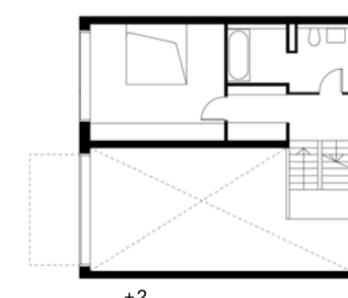
+2



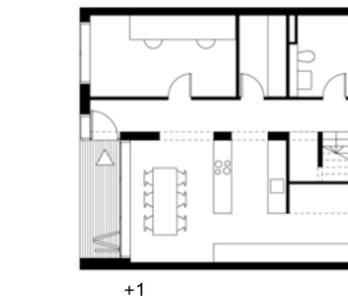
+1



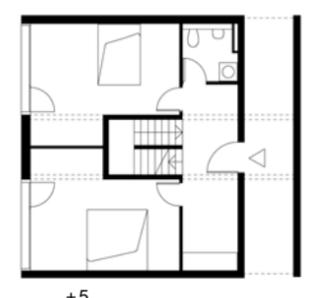
+0



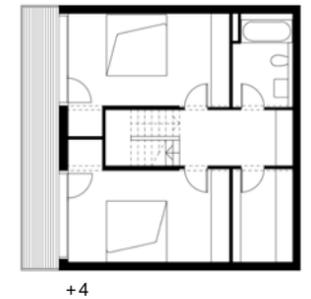
+2



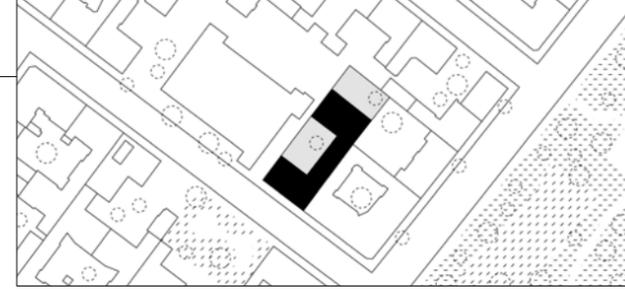
+1



+5



+4



LOUIS P.

• PLAANPOOL ARCH. MIT WERKGRUPPE KLEINMACHNOW

• PPM

WASMER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,
STATIK M + N INGENIEURE,
HAUSTECHNIK SYRIUS GMBH

2008

2008

2011

NEUBAU

≡ NEW BUILDING

GBR

≡ CIVIL LAW ASSC.

21

69

19 19

0 0

0

MONATLICH

≡ MONTHLY

7

1069 | M²

743

2543

517

/ | EUR

6 200 000

2381 EUR/M²



1



BAUÖKOLOGIE: NIEDRIGENERGIEHAUS (KFW70) MIT HOLZPELLETKESSEL, KONDITIONIERTE BE- UND ENTLÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG, THERMISCHE SOLARNUTZUNG, GRAUWASSERANLAGE
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, WOOD PELLETT POWERED UNDER FLOOR HEATING SYSTEM, AIR INTAKE AND VENTILATION SYSTEM WITH HEAT RECOVERY, PASSIVE SOLAR THERMAL INTAKE, GRAY WATER SYSTEM.



FLEXIBILITÄT: VERÄNDERBARE WOHNUNGSaufTEILUNG UND SEITENFLÜGELNUTZUNG
 ≡ FLEXIBILITY: CHANGEABLE APARTMENT PLANS AND USE OF COVERED TERRACES



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACH MIT GEMEINSCHAFTSRAUM, KÜCHE UND 2 TERRASSEN, ERDGESCHOSS MIT KÜCHE, WC UND DURCHGANG ALS INTERNE SPIELSTRASSE
 ≡ COMMON AMENITIES: PENTHOUSE COMMON ROOM WITH KITCHEN AND 2 ROOF TERRACES, GROUND FLOOR KITCHEN, WC, AND COVERED CORRIDOR AS A PLAY AREA.



KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY



BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT: BARRIEREFREI
 ≡ DISABILITY FRIENDLY: FULL ACCESSIBILITY

1 Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurden auf dem sehr tiefen Grundstück ein Hinterhaus und ein Seitenflügel realisiert. Zentrum des Ensembles ist der Hof als Mittelpunkt des nachbarschaftlichen Geschehens.
 ≡ On this very deep site, financial viability was ensured only by building a courtyard house and a connecting side building. The resulting courtyard in the center of the surrounding buildings is where the neighbors come together.

2 Der Seitenflügel wird in den oberen Geschossen abgestuft, um große Terrassen zu ermöglichen, aber auch, damit mehr Licht den Hof erreicht.
 ≡ The side building steps back at the top floors, not only creating large terraces but at the same time allowing more light to enter the courtyard below.



3

3- Der Seitenflügel besteht aus großen Loggien, die den Wohnungen zugeschlagen werden.
 5 Im Erdgeschoss sind an gleicher Stelle die Gemeinschaftsräume angesiedelt.
 ≡ The side building consists of large covered terraces. The shared community spaces are found at the ground floor, adjacent to the courtyards.



2



4



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: SONDERLÖSUNG SEITENFLÜGEL UND GEMEINSCHAFTSRÄUME
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: SPECIAL SIDE-BUILDING SOLUTION AND COMMON SPACES



NUTZUNGSMISCHUNG: EINE PRAXIS
 ≡ MIXED-USE: ONE DOCTOR'S OFFICE



GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGÄRTEN
 ≡ GREEN SPACES: SHARED GARDENS



5



1



2



3

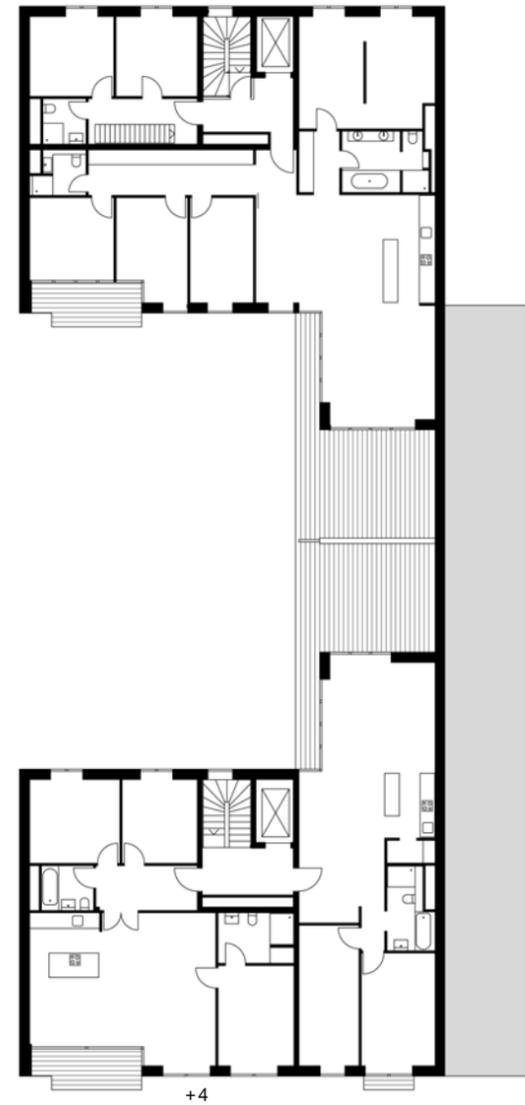


4

1- Der Übergang zwischen Bürgersteig und Haus ist fließend, so entsteht ein zentraler Begegnungsraum. An diesem Durchgang entfalten sich die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. Mit einer Küche, einem WC, einem Raum für überdachte Aktivitäten und Lagerräumen stellt diese innenliegende Straße das Zentrum des Hauslebens dar.
 4 The sidewalk extends into the building and forms the central corridor from which the other community spaces extend. With a kitchen, bathroom, space for covered outdoor activities, as well as storage spaces, this inner street is the center of activity.

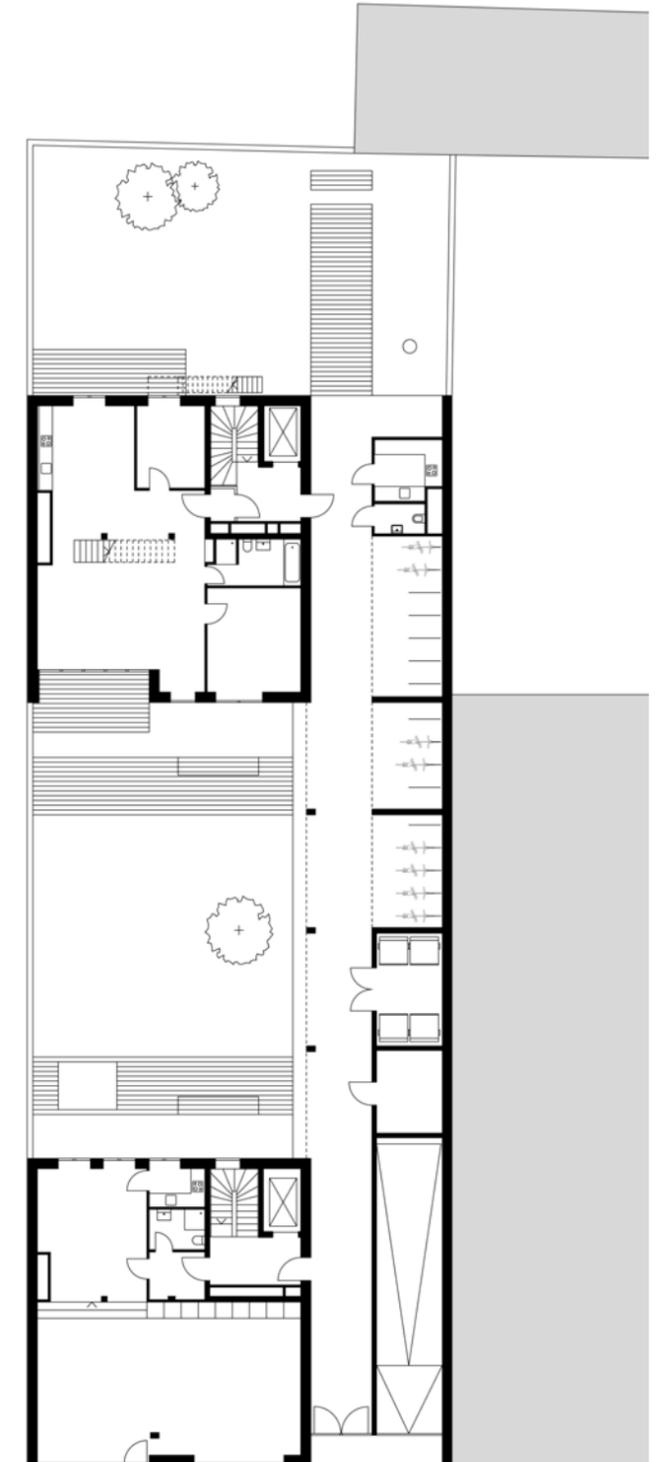
5 Beispielgrundriss des vierten Obergeschosses mit zwei verschiedenen Terrassenwohnungen, einer Vierzimmerwohnung zur Straße und dem Teil einer Maisonette-Wohnung im Hinterhaus.
 Sample plan of the fourth floor with two very different terrace apartments as well as a three-bedroom apartment in the street side building. A part of a multistory apartment is shown at the back building.

6 Die vielfältigen Gemeinschaftsräume befinden sich sowohl im EG als auch in Terrassenform auf dem Dach mit fantastischem Blick über Berlin.
 The diverse shared spaces are located on the ground floor as well as in the roof space with a fantastic view over Berlin.



+4

109



+0 Straße/Street

Johannes Fiedler, „Die Qualität von Stadtraum und Wiener Architekt Quartieren hängt ganz wesentlich und Professor vom Grad der Eigennutzung ab. für Städtebau Je mehr Menschen sowohl Produ- an der TU zent_innen als auch Nutzer_innen Braunschweig ihrer Häuser sind, desto lebendiger ist die Stadt. Der Stellenwert von Selbstinitiative hat sich in Städten wie Berlin aus meiner Sicht vor allem dadurch geändert, dass zu dem berechtigten subjektiven Bedürfnis nach selbstbestimmtem Wohnen vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung das gesellschaftliche Interesse an der urbanen Verdichtung gekommen ist. Diese

Verdichtung ist in einer liberal verfassten Gesellschaft nur dann zu erreichen, wenn die Stadt dem suburbanen Wohnmodell tatsächlich etwas entgegenstellen kann. Dazu gehören ganz wesentlich die selbstbestimmte Bauproduktion und die Eigentumsbildung. Mit Eigennutzung und kleinteiliger Produktion kann auch wieder jene fußläufige Qualität erzeugt werden, die für die Akzeptanz des Wohnens in der Stadt ausschlaggebend ist. Letztlich geht es bei jeder Wohnort- und Mobilitätsentscheidung um kulturelle Präferenz. Baugruppen sind kulturbildend wirksam – in Richtung einer nachhaltigen urbanen Kultur.“

WARUM SELFMADE?

WELCHEN BEITRAG ZU
STADTENTWICKLUNG UND/ODER
ARCHITEKTUR LEISTEN WOHNPROJEKTE
IN EIGENINITIATIVE?

WHAT CONTRIBUTION TO URBAN
DEVELOPMENT AND ARCHITECTURE DO
RESIDENTIAL PROJECTS BY PRIVATE
INITIATIVES MAKE?

WHY SELFMADE?

Johannes Fiedler, „The quality of urban spaces and architect in districts is essentially dependent Vienna, Austria, on the degree of owner-occupa- and professor tion. The more people are pro- for urban design ducers as well as occupants of at Technische their houses, the livelier a city will Universität be. The significance of private Braunschweig initiatives has changed in cities like Berlin, in my view, mainly because in addition to the justifiable subjective demand for self-determined living, against a background of conservation of natural resources, a societal interest in urban agglomeration has emerged. In a liberal

society, this agglomeration might only be realized if the city can actually oppose a suburban housing model. Self-determined construction output and home ownership is an essential part of this. User-based and small-unit production contribute to walkability, which is crucial for the acceptance of urban systems. Essentially, all choices of residence and mobility are based on cultural preferences. Co-housing projects effectively create culture—and contribute to a sustainable urban culture.”

Winfried Härtel, „Die besondere Herausforderung an Selfmade-Projekten ist die Architekt und Kommunikation zwischen Laien Projektsteuerer, und Experten, genauso der Um- Berlin gang mit Unsicherheiten in der unklaren Projektgründungsphase. Konfliktträchtig an der Partizipation ist die Beschränkung der Selbstverwirklichung der Bauherren, aber auch der Planer.“

Christian „Planungen, die mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam entstehen, sind bedarfsgerecht und Architekt, Berlin allein dadurch nachhaltig. Das öffnet in unterschiedlichem Maß Spielräume für Ungewöhnliches und damit auch architektonische Lösungen, die nicht möglich wären, ginge es nur um den Transformationsprozess Geld > Steine > Geld.“

Nikolai von „Partizipation bedeutet eine Aufnahme an Ideen. Und sie erzeugt neue Formen der Verbindlichkeit. und Kurator, Berlin Speziell bei einem Bauvorgang erzeugt Partizipation zuallererst ein starkes Gegenüber auf der Seite der Bauherrenschaft. Sie fordert von den Architekten eine andere Architektur ein. Sie muss sozial und bedarfsgerecht sein. Das Moment der Repräsentation durch Architektur tritt in den Hintergrund. Durch eine partizipativ

Winfried Härtel, “Communication between lay person and expert forms a challenge unique to Selfmade projects, as does the mediation of uncertainty in the inherently unclear initial founding phases. One of the potential problems in the open decision-making process is how to limit the determinate individualism of group members and planners.”

Christian “Plans resulting from collaboration with future occupants are needs-based and give projects a degree of sustainability. We are not planning for an assumed need but know in advance what is or isn’t possible in any given situation. To varying degrees, this offers scope for the unusual, and thus also for architectural solutions that would be impossible in terms of the standard transformation process money > bricks and mortar > money.”

Nikolai von “Participation means an increase in ideas. And it creates new forms of commitment. Building projects in particular result in a strong counterpart on the side of the developers. They demand a different architecture from the architects. It has to be socially caring and needs-based. The notion of representation through

motiviert Architektur entsteht eine neue Ästhetik des Bauens. Das Stadtbild wird dadurch interessanterweise geschont. Die Gebäude müssen nicht mehr so tun als ob, sondern sie fangen wieder an zu sprechen, klar und gut verständlich.“

Christoph „Die Bereitschaft, in der Baugruppe auch unkonventionelle Wege Architekt, Berlin zu gehen, ist sehr viel größer als bei einem Bauträger oder Investor. Das liegt an dem direkten Kontakt zum späteren Nutzer, hier können wir bessere Überzeugungsarbeit leisten. Ein Nutzer als Bauherr ist auch zu Investitionen in langlebige Materialien oder nachhaltige Energiekonzepte eher bereit, denn er betrachtet auch die Folgekosten und nicht nur die kurzfristige Rendite.“

Nägeli „Aus unserer Sicht hat sich die Motivation der Bauherren in den Architekten, Berlin letzten zehn Jahren gewandelt. Am Anfang war es eher die ausgefallene, aber hochwertige Architektur zu kostengünstigen Preisen, die die Bauherren gesucht haben. Jetzt empfinden wir es so, dass die Eigeninitiative, der Dialog untereinander und der Prozess bei den Bauherren an erster Stelle stehen. Das Engagement der Bauherren und die Lust des ‚Mitmachens‘ sind ganz erstaunlich.“

architecture takes a back seat. Participatory architecture generates a new aesthetics of building and construction. Interestingly, it is quite easy on the cityscape. Buildings no longer have to ‘pretend’, they can return to speaking (for themselves), clearly and coherently.”

Christoph “The tendency toward an unconventional approach is much higher in a co-housing project than architect, Berlin with any conventional developer or investor. It is down to the direct contact with the future occupant; this improves the decision-making process. A future occupant in the role of a developer is more likely to invest in durable materials and sustainable energy concepts since they are taking into consideration the follow-up cost, and not just short-term return.”

Nägeli “From our point of view, the motivation of developers has changed over the past ten years. Initially, developers were after rather unusual yet high quality architecture at low cost. At present, we have the impression that initiative, dialog, and process are top priorities for developers. The commitment of the developers and the desire to participate are quite amazing.”

ZWISCHEN WOLLANK-
UND VINETASTRASSE
BETWEEN
WOLLANKSTRASSE AND
VINETASTRASSE

38	Görschstraße 48/49 <i>3XGrün</i> IfuH	2011	116
39	Görschstraße 17 DMSW Architekten	2012	120
40	Eschengraben 10-14, 16, 18, 20, 22 Quartier <i>Vineta</i>	2012	
41	Hermann-Hesse- Straße 13-15 Naegeli Architekten	2012	
42	Berliner Straße 102 R. Hasselbach Arch., mrp	2013	
43	Quartier Heyn-, Görsch-, Brehmestraße	2013	
44	Brehmestraße 21-23 DMSW Architekten	2014	



Öffentl. Grünfläche	Public Park	
Öffentl. Spielplatz	Public Playground	
Gewässer	Water	
S/U/DB Bahnhof	S/U/DB Station	
Tram Haltestelle	Tram Station	

1:5000 250 M

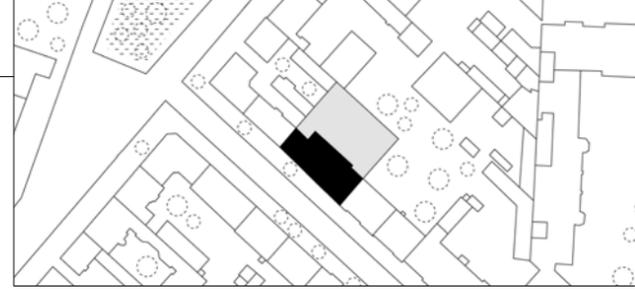
ZWISCHEN WOLLANK- UND VINETA-STRASSE: Prenzlauer Berg – Pankow – Wedding: Im Gebiet zwischen den beiden letzten U-Bahnhöfen der Linie 2 und dem S-Bahnhof Wollankstraße gehen drei Stadtteile ineinander über. Je weiter man nach Norden in Richtung Bürgerpark vordringt, umso „gutbürgerlicher“ wird das Straßenbild. Laut einer Studie wird in den nächsten Jahren mit 40.000 Zuzüglern in Pankow gerechnet – vor allem die Gegend an der Florastraße ist bereits jetzt beliebt. Hier haben sich viele Familien angesiedelt. Investoren und Baugruppen entdecken den Florakiez: In der sanierten Alten Mälzerei beispielsweise wurden Wohnungen für mehr als 3000 Euro pro Quadratmeter verkauft. In der Brehmestraße und Am Eschengraben entstehen Baugruppenquartiere, wobei diese Wohnanlagen in Entstehungsprozess und Gestaltung nicht besonders herausragend sind. Zudem werden auf beiden Geländen 80 Jahre alte Kleingartenanlagen verdrängt. Dennoch finden sich in diesem Kartierungsgebiet auch positive Beispiele für Selfmade-Projekte.

∴ BETWEEN WOLLANKSTRASSE AND VINETASTRASSE: Prenzlauer Berg – Pankow – Wedding: In the area between the U-Bahn end station and the S-Bahn Wollankstraße, three city districts merge. The further one goes to the North, in the direction of the Pankow Bürgerpark, the more upper-middle-class the streetscape becomes. According to a study, more than 40,000 people will move into this area in the coming years—particularly around the Florastraße, it is already lively and many families have moved in. Investors and co-housing groups have discovered the area: In the refurbished Alte Mälzerei, for example, apartments were sold for more than 3,000 euros per square meter. In the Brehmestraße and Am Eschengraben, large quarters are being developed by co-housing groups that are, however, not particularly exemplary in their participation processes or in the results of the design. Furthermore, the developments led to the eviction of eighty-year-old gardening colonies on those sites. Nevertheless, there are also positive Selfmade examples to be found in the area.



3XGRÜN

- ARGE ATELIER PK, ROEDIG.SCHOP, ROZYNSKI-STURM HARALD HAERTWIG METSÄ WOOD EHEMALS FINNFOREST MERK GMBH, INSTITUT FÜR URBANEN HOLZBAU (IFUH)



2009
2009
2011

NEUBAU
NEW BUILDING

GBR
CIVIL LAW ASSOC.

13
43
12 12
0 0
0

MONATLICH
MONTHLY

5
1340 M²
463
2877
100

651 045 EUR
3 304 480
2161 EUR/M²



1

ÖKOLOGIE: EFFIZIENZHAUS MIT HOLZPELLETHEIZUNG, HOLZFERTIGTEILBAUWEISE
BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING WITH WOOD PELLETT CENTRAL HEATING SYSTEM, PREFABRICATED WOODEN BUILDING CONSTRUCTION

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

SOZIALE AUSRICHTUNG: FAMILIENFREUNDLICHES HAUS, STARKER AUSTAUSCH MIT KINDERN DER NACHBARSCHAFT, EINGANGSBEREICH WIRD FÜR VERSAMMLUNGEN UND FESTE GENUTZT
SOCIAL FOCUS: FAMILY-FRIENDLY HOUSE, NEIGHBORLY EXCHANGE AMONG THE CHILDREN, FOYER IS USED FOR MEETINGS AND EVENTS

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE, EINGANGSFOYER
COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE, FOYER

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: MEHRGESCHOSSIGER HOLZHAUSPROTOTYP MIT MAXIMALEM VORFERTIGUNGSGRAD
ARCHITECTURAL QUALITY: MULTISTORY WOODEN BUILDING CONSTRUCTION WITH A MAXIMUM OF PREFABRICATION

GRÜNRÄUME: GARTEN
GREEN SPACES: GARDEN

KINDERFREUNDLICHKEIT
CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
DISABILITY FRIENDLY

1- Holzhausprototyp aus der Forschungsarbeit
5 „fertighauscity5+“ des Instituts für urbanen Holzbau (ifuH)
This wooden construction prototype “fertighauscity5+” was developed with research from the Institute for Urban Wooden Construction (ifuH).

Die fünfgeschossige Holzskelettkonstruktion mit Stützen aus Brettschichtholz und deckengleichen Unterzügen aus Furnierschichtholz erlaubt unterschiedliche Wohnkonzepte, was durch in der Fassade umlaufende, vorgelagerte Metallbänder im Bereich der Geschossdecken verdeutlicht wird. Die Bänder beinhalten Sonnenschutzelemente und filigrane Stabgeländer.

This five-story wooden post and beam construction is composed of laminated wood vertical supports and beams that are flush with the ceiling of laminated veneer lumber. This construction allows maximum flexibility for different floor plan designs. This concept is reflected in the façade with continuous metal elements at each floor level, which also house the sun shading and filigree railing constructions.

Durchgehende Austritte
Continuous balconies

Im Erdgeschoss wird durch einen Materialwechsel aus einer Lärchenholzbrettschalung und größeren Fensteröffnungen eine Sockelzone ausgebildet.
The ground floor zone is accented by a change in material to larch wood beveled siding with large window openings.



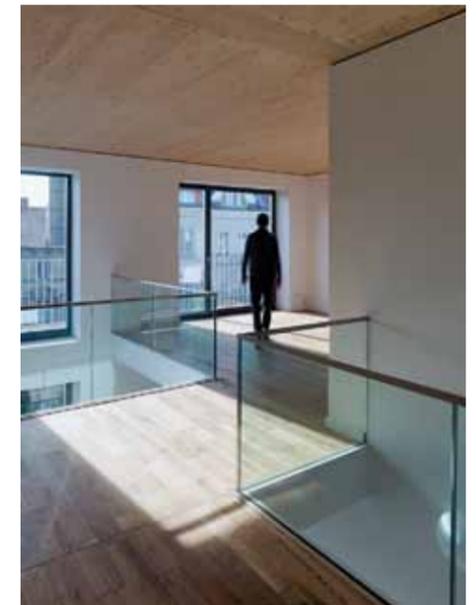
3



2



4



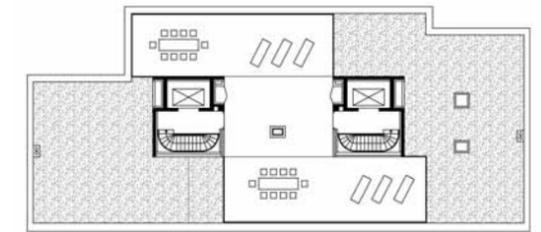
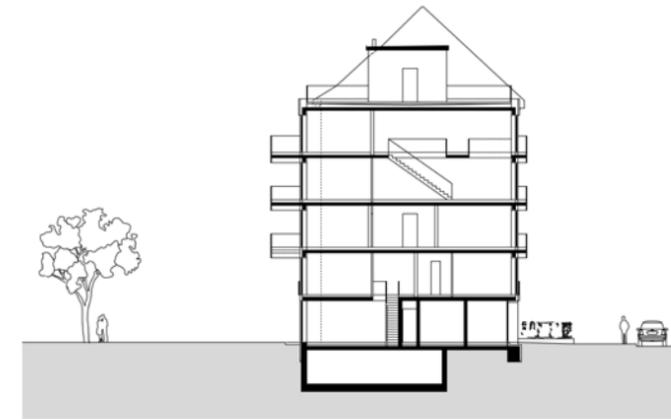
5



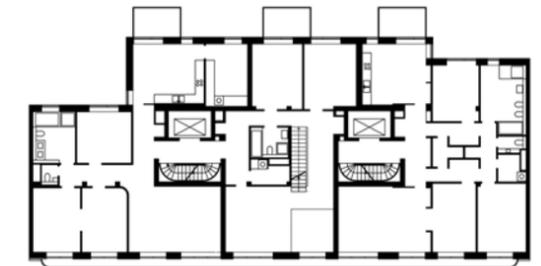
Von der Bauherrenberatung, Projektsteuerung und Architektur bis hin zu Brandschutz, Gebäudetechnik und Holzbau haben sich verschiedene Fachleute zu einem Forschungsverbund zusammengeschlossen (ifuH), um gemeinsam ein Konzept zu erarbeiten. Als Ergebnis sind Strategien für mehrgeschossige Stadthäuser in Holzbauweise entstanden, die in ein architektonisches Gesamtkonzept münden. Dieses wurde so angelegt, dass unterschiedlichste Nutzergruppen schon im Planungsstadium möglichst großen Einfluss auf die Gestalt ihres späteren Wohnraums haben. Dieses Umsetzungsmodell steht in Verbindung mit einer darauf abgestimmten Handlungsanleitung für die Projektierung, die Planern wie Bauherren als Leitfaden dienen soll. Die Planungsabläufe wurden dadurch systematisiert und die Entscheidungsprozesse der Bauherren somit vereinfacht.

With the goal of developing a collaborative concept, the Institute for Urban Wooden Construction (ifuH) was founded by an interdisciplinary group of project surveyors, building consultants, architects, fire safety experts, building services engineers, and wooden construction specialists. Various strategies for multistory wooden building construction, formulated as a complete architectural concept are the result. The concept assures that various user groups have a maximum amount of influence on determining their floor plan designs. This model of realization is based on a guideline for the project management, planners, and owners, which systematizes the planning and building processes, including a decision-making timeline.

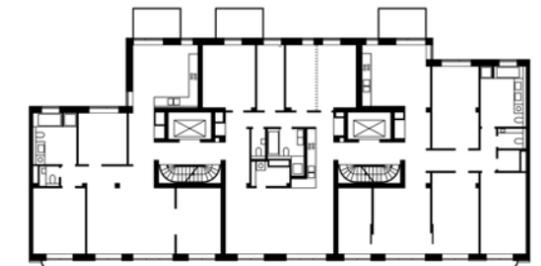
1:500



Dach/Roof



+3



+2



+1

1:200



+0

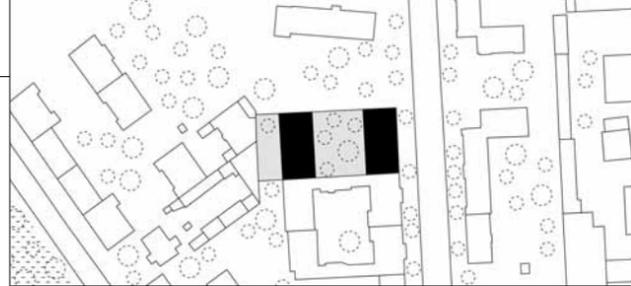
GÖRSCHSTRASSE 17

DMSW ARCHITEKTEN

• MRP PROJEKTSTEUERUNG

STATIK STUDIO C, HAUSTECHNIK PLANUNGSBÜROS ROTH

UND FABIS, AUSSENANLAGEN DMSW MARIA SIMONS + K1



2010
2010
2012

NEUBAU

≡ NEW BUILDING

GBR MBH

≡ CIVIL LAW ASSOC.

16
57
14 14
0 0
0

MONATLICH

≡ MONTHLY

3+5
1593 M²
702
3188
810

602 000 EUR
4 567 000
2500 EUR/M²



1

1- Die Wohnungen, zwischen 110 und 170 m²
2 groß, sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet und haben großzügige Loggiabalkone auf der Gartenseite. Alle zentralen Räume sind flexibel gestaltbar und eine mittlere Zone von Sekundärräumen strukturiert die Grundrisse.
≡ The apartments are all between 110 and 170 m², east-west oriented, and have large balconies to the garden side. The central spaces are open and flexible, whereas a fixed middlezone of secondary spaces structures the floor plan.

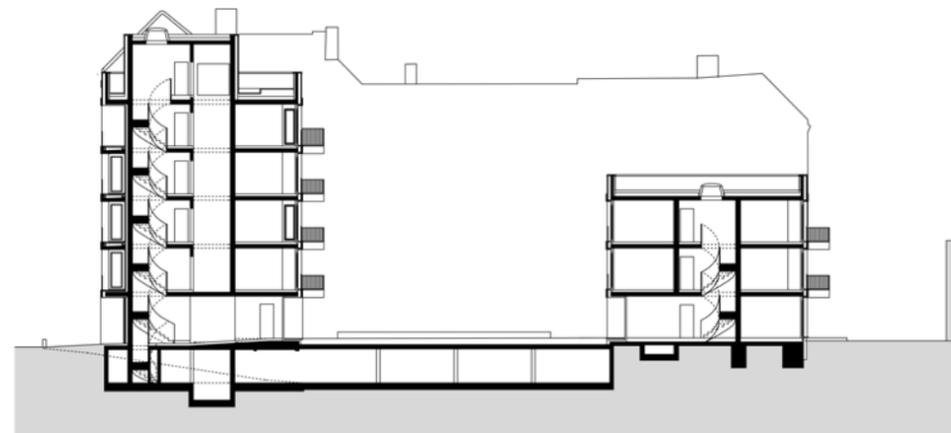
3 Der große Dachgarten mit Gemeinschaftsraum sowie der große Hofgarten mit Spielplatz stehen allen Bewohnern zur Verfügung.
≡ The large roof garden and shared community space, as well as the courtyard garden with a playground can be used by the entire community.



2



3



• GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTS- RAUM 100 M², DACHTERRASSE 210 M²
• COMMON AMENITIES: COMMUNITY SPACE 100 M² AND ROOF TERRACE 210 M²

• FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
• FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

• GRÜNRÄUME: GARTEN 500 M²
• GREEN SPACES: GARDEN 500M²

• ÖKOLOGIE: BLOCKHEIZKRAFTWERK, KFW 70
• BUILDING ECOLOGY: DECENTRAL HEAT AND POWER STATION FOR THE CITY BLOCK, VERY LOW ENERGY- USE BUILDING

• KINDERFREUNDLICHKEIT
• CHILD FRIENDLY

• BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
• DISABILITY FRIENDLY

VOM KOMPONISTEN-
VIERTEL ZUM WEISSEN SEE
FROM THE
KOMPONISTENVIERTEL TO
WEISSER SEE

45	Albertinenstraße 17	2006
	DMSW Architekten	
46	Gounodstraße 50	2009
	DMSW Architekten	
47	Meyerbeerstraße 32	2009 126
	DMSW Architekten	
48	Mahlerstraße 40	2010
	DMSW Architekten	
49	Albertinenstraße 6–8	2011 128
	Quartier <i>Wohnen am Weißen See</i>	
50	Albertinenstraße 6–8	2012 130
	Haus C	
	<i>Wohnen am Weißen See</i>	
	DMSW Architekten	
51	Streustraße 72/73	2011
	<i>Upstairs-Downstairs</i>	
	Arge T. Hillig Arch. + FSF Architekten	
52	Lehderstraße 50–52, 69, Streustraße 74	2012
	Quartier <i>Stadtoase Weißensee, Am Obstgarten</i>	
53	Bizetstraße 65–67	2012 132
	<i>Sunny Site Passivhaus</i>	
	Pfeifer Deegen Arch.	



Öffentl. Grünfläche	Public Park	
Öffentl. Spielplatz	Public Playground	
Gewässer	Water	
S/U/DB Bahnhof	S/U/DB Station	
Tram Haltestelle	Tram Station	

VOM KOMPONISTENVIERTEL ZUM WEISSEN SEE: Renommierte Kunsthochschule und kleinstädtische Unaufgeregtheit, Rockerbanden-Headquarter und begehrtes Familieneinzugsgebiet: Die Gegend rund um den Weißen See hat viele Gesichter. Obwohl mit der Tram in knapp 20 Minuten vom Alexanderplatz erreichbar, ist die Zentrumsnähe hier kaum spürbar. Urban ist Weißensee bestenfalls entlang der Hauptverkehrsadern und Geschäftsstraßen an der Berliner Allee, Gustav-Adolf- und Langhansstraße. Das Angebot ist hier vor allem praktisch. Dennoch gilt Weißensee als „im Kommen“. Im Komponistenviertel am Jüdischen Friedhof entsteht gehobenes Wohnangebot – durch Investoren wie die „Puccini Hofgärten“ und durch Baugemeinschaften, die es zunehmend auch in andere, noch „rauere“ Gegenden von Weißensee zieht. So wird entlang der Lehder- und Streustraße, wo die Bebauung zwischen gründerzeitlichen Wohnbauten, vereinzelt Neubauten und Gewerbehöfen wechselt, gemeinschaftlich gebaut. Auch direkt am Weißen See sind einige Selfmade-Projekte entstanden.

FROM THE KOMPONISTENVIERTEL TO WEISSER SEE: Renowned school of the arts and small-town, laid-back feeling, biker gangs' headquarters and popular area for families—the area around the Weißer See has many faces. Even though it is just a twenty-minute tram ride to Alexanderplatz from here, the proximity to the inner center of the city can be barely felt. Weißensee is along the main thoroughfares of the Berliner Allee, Gustav-Adolf-Straße and Langhansstraße, if at all. The stores here are above all, practical. Weißensee is, however, “up and coming.” In the Komponistenviertel and near the Jewish Cemetery, high-end apartments are being built by investors, such as the “Puccini Hofgärten,” and also by co-housing groups who are moving to more “raw” areas of Weissensee. In this way, along Lehderstraße and Streustraße, new apartment buildings as well as commercial spaces are popping up between the turn-of-the-century buildings. Several Selfmade projects have arisen by the Weißer See.



MEYERBEERSTRASSE 32

• DMSW JULIA DAHLHAUS, MICHAEL MÜLLER
 STAHL UND PARTNER, DONAT KÜHNE
 TRAGWERKSPLANUNG: SCHNECK-SCHAAL-BRAUN,
 HAUSTECHNIK: ROTH, ELEKTROPLANUNG: FABIS,
 LANDSCHAFTSPLANUNG: MARIA SIMONS, DMSW



2007
 2007
 2009

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR MBH
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

10
 39
 9 9
 0 0
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

5
 665 | M²
 334
 1954
 0

192 160 | EUR
 2 136 690
 1950 EUR/M²



1

- 1- Die vier unteren Maisonettewohnungen haben straßenseitig ihren jeweils eigenen Eingang und im Süden einen eigenen Garten. Der öffentliche Park gegenüber ersetzt den Gemeinschaftsgarten.
 ≡ The four two-story apartments on the ground floor have separate entrances and their own gardens, facing south. The neighboring public green spaces replace the garden area.
- 2- Die Grundrisse, teilbar in vier bis fünf Zimmer mit Wohnungsgrößen zwischen 90 und 140 m², wurden vor allem für Familien entwickelt.
 ≡ Designed mainly for families, each apartment is between 90 and 140 m² and the floor plans are divisible into four or five rooms.

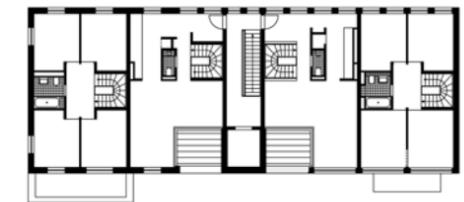
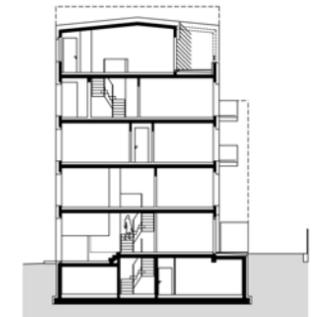


2

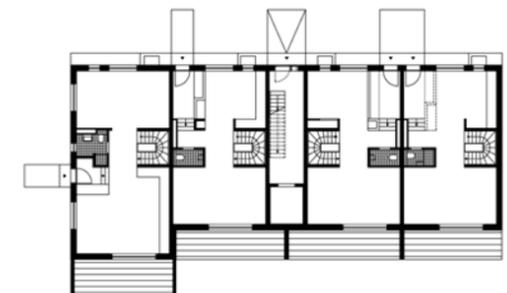


3

1:500



+4



+0



4

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: DURCH EINE KOMPakte BAUWEISE IST EINE HOHE QUALITÄT ZU RELATIV NIEDRIGEN BAUPREISEN ERREICHT WORDEN.
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: HIGH QUALITY IS ACHIEVED AT COMPARABLY LOW COSTS BY WAY OF A COMPACT BUILDING FORM.

ÖKOLOGIE: KFW 40, SOLARANLAGE
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, SOLAR COLLECTOR SYSTEM

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

WOHNEN AM WEISSEN SEE

- ARNOLD GLADISCH ARCHITEKTEN, BÜRO 1.0,
DMSW ARCHITEKTEN, STAHLDENNINGER ARCHITEKTEN



STADTQUARTIER
Das Baugemeinschaftsprojekt liegt in Berlin-Weißensee auf dem Grundstück des ehemaligen Rathauses. Die Anlage besteht aus dem zu Wohnungen umgebauten Rathaus und vier Neubauten sowie einem Gemeinschaftshaus und einem gemeinschaftlichen Außenraum. Eine Tiefgarage und ein Blockheizkraftwerk versorgen alle fünf Häuser.

Das Grundstück wurde im Jahr 2008 vom Liegenschaftsfonds Berlin erworben. Die Initiatorin des Projekts, Julia Dahlhaus (dmsw), entwickelte gemeinsam mit drei weiteren Architekten ein städtebauliches Konzept, das anschließend auch von diesen Büros umgesetzt wurde. Das Projekt zeigt, dass Baugruppen inzwischen nicht nur Lücken schließen können, sondern auch ohne staatliche Unterstützung komplexe Wohnanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen und einer Mischung aus Alt- und Neubauten entstehen lassen können.

Auf dem ca. 5600 m² großen Grundstück gruppieren sich um den bestehenden Altbau vier Neubauten mit Blick in die Umgebung, die 21 ha große Grünanlage „Park am Weißen See“. Jedes der fünf Gebäude verfügt über einen eigenen Charakter und ein spezifisches Angebot an Wohnungsgrößen und -typen. Das gesamte Grundstück ist autofrei. Dadurch können auch die Gemeinschaftsflächen zwischen den einzelnen Häusern von allen Bewohnern als gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Die Straße wurde aufgewertet, da anstelle des von hohen Mauern umgebenen und früher von der Staatssicherheit der DDR genutzten Objekts ein lebendiges und offenes Quartier am Park entstanden ist.

Die beteiligten Architekten sind Büro 1.0 für Haus A, Arnold Gladisch Architekten für Haus B und Tiefgarage, dmsw Julia Dahlhaus für Städtebau, Haus C und das Gemeinschaftshaus, stahldenninger Architekten für Haus D und E. Die Fertigstellung des Gesamtquartiers erfolgte im Sommer 2012. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen zwischen 2000 und 2300 €.

URBAN QUARTER
: The co-housing project in Berlin-Weissensee is situated on the site of a former municipal city hall building. The project consists of the renovation and reuse of the city hall along with four new surrounding apartment buildings, as well as a community building and shared open courtyard and green spaces.

A parking garage and a decentral power plant sustain the block. The site was purchased in 2008 from the land property association of Berlin. Julia Dahlhaus (DMSW), developed an urban planning concept together with three further architects who also realized the projects. This development shows that not only small sites can be successfully built by co-housing projects. Larger, complex developments with shared community spaces and a mix of old and new buildings can be successfully realized without any kind of further support.



On the 5,600-m² site, the four new buildings are grouped around the old building and all have a view to the surrounding 21-hectare "Park am Weißen See". Each of the five buildings has its own character and specific spatial typologies. The entire community is car-free which makes it possible for the spaces between the buildings to be shared garden, park, and play areas. The street has been upgraded: instead of the high wall that used to surround the area formerly used by the GDR secret service (Stasi), a vibrant, lively quarter has been created that is open to the public.

The architects are: for house A, Büro 1.0; for house B and the underground parking Arnold Gladisch Architekten; for house C and the urban planning Julia Dahlhaus of DMSW; and Stahldenninger Architekten for house D and E. The entire new quarter was completed in the summer of 2012 and the cost of living space there, including shared spaces is between 2,000 and 2,300 €/m².



BAUGEMEINSCHAFT WOHNEN AM WEISSEN SEE GBR MBH

- DMSW ARCHITEKTEN, JULIA DAHLHAUS
- STAHL UND PARTNER, DONAT KÜHNE
- SCHNECK-SCHAAL-BRAUN GMBH, PLANUNGSBÜRO ROTH,
- PLANUNGSBÜRO FABIS, MARIA SIMONS, DMSW,
- FUGMANN/JANOTTA



2008
•• 2008
2010

NEUBAU
≡ NEW BUILDING

GBR MBH
≡ CIVIL LAW ASSOC.

9
22
3 3
2 2
0

MONATLICH
≡ MONTHLY

4
5600 M²
410
2024
/

493 000 EUR
2 660 000
2320 EUR/M²



1

1- Das Gebäudekonzept reagiert auf die Lage und nutzt ihre Qualitäten: den Blick auf den grünen Park im Norden und den geschützten Raum des Hofes zur sonnigen Südseite hin. Jede Wohnung hat eine dreiseitige Belichtung. Pro Etage gibt es zwei Wohnungen mit Terrassen und zwischen 110 und 185 m² Wohnfläche.
 ≡ The design concept reacts to the qualities of the spaces surrounding the building: the views to the green park in the north and the protected space of the courtyard on the sunny south side. Every apartment has light from three sides, with two apartments on each floor that are 110 to 185 m² with larges terraces.



+2



+1



+0



3

1:500 ⌚

ÖKOLOGIE: GEMEINSAME ENERGIEZENTRALE UND HAUSTECHNIK FÜR ALLE FÜNF HÄUSER MIT GAS-BLOCKHEIZKRAFTWERK, DREIFACH-ISOLIERVERGLASUNG, AUSSENLIEGENDER LAMELLEN-SONNENSCHUTZ, SCHADSTOFFARME FARBEN UND LACKE, MINERALISCHER PUTZ
 ≡ BUILDING ECOLOGY: COMBINED DECENTRAL HEAT AND POWER STATION BUILDING SERVICES FOR ALL FIVE HOUSES, TRIPLE-GLAZING, EXTERNAL LOUVERED SUNSCREEN, NON-TOXIC PAINT AND FINISHES, MINERAL-BASED PLASTERING

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTSHAUS
 ≡ COMMON AMENITIES: COMMUNITY BUILDING

FLEXIBILITÄT: GRUNDRSSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: DURCH RAUMFLUCHTEN MIT DURCHBLICKEN WERDEN DIE UNTERSCHIEDLICHEN AUSSENÄUßERE UND IHRE SPEZIFISCHEN QUALITÄTEN ERLEBBAR GEMACHT.
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: SPATIAL CONNECTIONS WITH FRAMED VIEWS PLAY ON THE SPECIFIC QUALITIES OF THE EXTERIOR SPACES.

GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN
 ≡ GREEN SPACES: COMMON GARDEN

URBANE INTERAKTION: DAS GELÄNDE IST ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH
 ≡ URBAN INTERACTION: OPEN PUBLIC ACCESS AND USE OF OPEN SPACES

SOZIALE AUSRICHTUNG: AUTOFREI, FAMILIENFREUNDLICH, GENERATIONSÜBERGREIFEND
 ≡ SOCIAL FOCUS: CAR-FREE, FAMILY FRIENDLY, MULTIGENERATIONAL

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT: BARRIEREFREI
 ≡ DISABILITY FRIENDLY: BARRIER-FREE

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY



4



5

SUNNY SITE WEISSENSEE

• PFEIFER DEEGEN ARCHITEKTEN
 BÜRO FÜR PROJEKTENTWICKLUNG W. HÄRTEL, J. MAUER
 NIEHUES WINKLER BÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG,
 ENERGIEKONZEPT + TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG
 PLANUNGSBÜRO ROTH MIT MARC PAULSEN



2010
 2011
 2012

NEUBAU
 : NEW BUILDING

GBR
 : CIVIL LAW ASSOC.

11
 34
 9 9
 1 1
 0

ALLE ZWEI MONATE
 : EVERY TWO MONTHS

5+2
 943 M²
 340+90
 1925
 315

320 000 EUR
 2 870 000
 2250 EUR/M²



1



ÖKOLOGIE: ZERTIFIZIERTES PASSIVHAUS, HAUSSTROM CO₂-FREI AUS ERNEUERBAREN ENERGIEQUELLEN, MIT GEOTHERMIE UND SOLARTHERMIE BETRIEBENE WARMWASSERAUFBEREITUNG UND FUSSBODENHEIZUNG, KONTROLLIERTE LÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNGS-WIRKUNGSGRAD VON 84 PROZENT
 : BUILDING ECOLOGY: CERTIFIED PASSIVE HOUSE, CO₂-FREE ENERGY FROM RENEWABLE RESOURCES, A GEOTHERMAL AND SOLAR THERMAL HEATING SYSTEM POWERS THE UNDERFLOOR HEATING, CONTROLLED VENTILATION SYSTEM WITH 84% HEAT RECOVERY



GRÜNRÄUME: GARTEN 290 M²
 : GREEN SPACES: GARDEN 290 M²



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN:
 DACHTERRASSE 25 M²
 : COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE 25 M²



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: HARMONISCHE ARCHITEKTONISCHE LÖSUNG FÜR DEN RESSOURCENSCHONENDEN UMGANG MIT MATERIAL, KONSTRUKTION UND ENERGIE
 : ARCHITECTURAL QUALITY: HARMONIOUS ARCHITECTURAL SOLUTION FOR THE RESOURCE-CONSERVING USE OF MATERIALS, CONSTRUCTION, AND ENERGY



KINDERFREUNDLICHKEIT
 : CHILD FRIENDLY



BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 : DISABILITY FRIENDLY



FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 : FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

- 1+ Das Grundstück ist straßenseitig süd-süd-östlich orientiert, direkt gegenüber befindet sich ein Spielplatz.
 : The building site is oriented to the south-southeast and across the street is a playground.
- 2 Im Hof entsteht ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten, zu dem die Wohnungen im Erdgeschoss direkten Zugang haben.
 : The courtyard is a large garden to which the ground floor apartments have direct access.
- 3 Die besonders luftdichten und energieeffizienten Dreh-Kipp-Holzfenster wurden speziell konstruiert. Der außenliegende Sonnenschutz optimiert den sommerlichen Wärmeschutz.
 : The highly airtight and energy efficient wooden windows can be tilted or opened fully and were specially designed for this projects. The wooden louvers optimize the protection against overheating in summer.



2

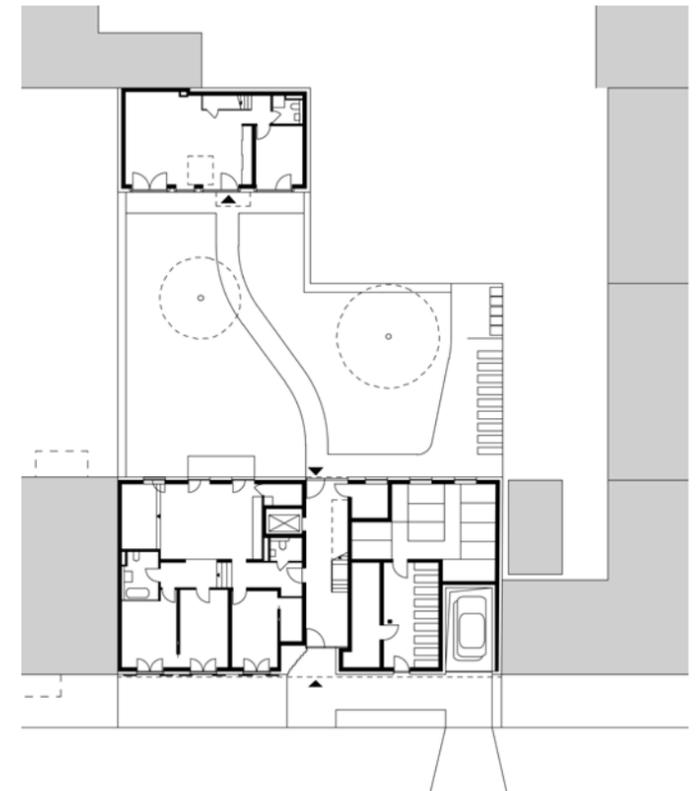
1:500



+3



3



+0



4

RUND UM DIE
FRANKFURTER ALLEE
AROUND THE
FRANKFURTER ALLEE

54	Bänschstraße 10 <i>KlimaSolarHaus</i> Dittert + Reumerschüssel Architekten	2009	
55	Kreutzigerstraße 20 Roedig_Schop Architekten	2009	138
56	Simplonstraße 54 FAT Koehl Architekten	2010	142
57	Quartier Simplonstraße/ Revaler Straße	2010	141
58	Scharnweberstraße 39 <i>Weitsicht</i> Arnold + Gladisch Architekten	2010	
59	Alfred-Jung-Straße 6-8 <i>Werkpalast</i> Anita Engelmann, Dickopf + Walter	2010	144
60	Rigaer Straße 22 <i>Riga Park</i> Zanderroth Architekten	2011	
61	Scharnweberstraße 45 <i>Südwestsonne</i> Archid, Inka Drohn	2012	146
62	Niederbarnimstraße hinter Nr. 5a Christoph Wagner Architekten	2013	
63	Revaler Straße 99 <i>RAW-Tempel e.V.</i>	2017	140



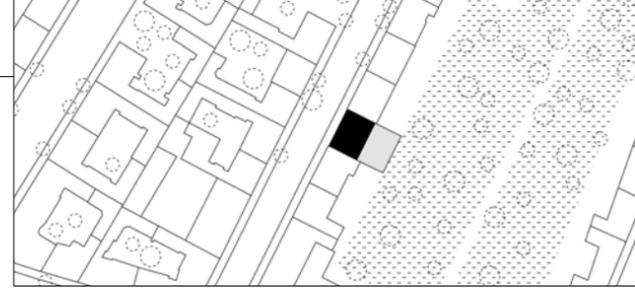
Öffentl. Grünfläche	Public Park	
Öffentl. Spielplatz	Public Playground	
Gewässer	Water	
S/U/DB Bahnhof	S/U/DB Station	
Tram Haltestelle	Tram Station	

RUND UM DIE FRANKFURTER ALLEE:
 Die Gegend nördlich und südlich der Frankfurter Allee hat eine besondere Selfmade-Geschichte. Hausbesetzer zogen kurz nach der Wende in den Boxhagener und Samariterkiez. Einige Besetzungen wurden legalisiert, teilweise Häuser erworben, viele geräumt. „Klassisch“ besetzt ist nur noch wenig. Aus der Hausbesetzer-Szene hat sich eine lebendige Kiezkultur entwickelt, Friedrichshain wurde zur beliebtesten Ausgehgegend. Mittlerweile rollen auch hier vermehrt Kinderwagen und neue Selfmade-Akteure beeinflussen die Entwicklung. Baugruppenhäuser entstehen teilweise direkt neben alternativen Hausprojekten. Den neuen Nachbarn wird zumeist skeptisch bis ablehnend begegnet. Das Feindbild Baugruppe geht um. Allerdings hat sich laut Aussage von Bewohnern das Verhältnis im täglichen Nebeneinander normalisiert. Zudem zeigen Projekte wie „Südwestsonne“, dass gemeinschaftliche, integrative Ziele auch bei Baugruppen eine wichtige Rolle spielen können. Es bleibt abzuwarten, wie sich größere Entwicklungen wie der „Riga Park“ oder das Quartier an der Simplonstraße hier integrieren.

AROUND THE FRANKFURTER ALLEE:
 The area to the north and south of the Frankfurter Allee has a special Selfmade history. Shortly after the fall of the Wall, squatters moved into the Boxhagener Straße and Samariterstraße Neighborhoods. Some squats were legalized, but many were forcefully vacated. “Classic” squats are now few. A lively neighborhood has developed, in part out of the squatter scene, and Friedrichshain has become trendy. In the meantime, more and more baby buggies roll down the sidewalks and new Selfmade players influence the development. Co-housing projects are built directly next to alternative living projects and often receive a skeptical or even hostile welcome. Co-housing groups are predetermined enemies. However, according to the residents, the situation has normalized. Projects such as “Südwestsonne” show how integration and community also can play an important role in co-housing projects. It remains to be seen how larger developments such as in the Simplonstraße or the “Riga Park” will integrate.



• **BAUGRUPPE K20 GBR**
 ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN GBR
 ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN GBR
 TRAGWERKSPLANUNG: JOCKWER UND PARTNER,
 HAUSTECHNIK: IB BRANDES UND KOPP



2005
 2006
 2008

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

9
 15
 3 3
 0 0
 0

WÖCHENTLICH
 ≡ WEEKLY

7
 695 | M²
 213
 1765
 599

172 825 | EUR
 1969 000
 1878 EUR/M²



1

1+ Ansicht der Fassade zum Garten mit durchgehenden Balkonen und Sonnenschutz
 ≡ View of the rear elevation with continuous balconies and sun shading.

2 Die bunte Straßenfassadengestaltung nimmt die Farbigkeit des ehemals besetzten Nachbarhauses auf. Die alten Nachbarn haben das lange Jahre ungenutzte Grundstück als Garten genutzt und boykottierten das Baugruppenprojekt zunächst, trotz intensiver Bemühungen der Bauherren um Gespräche. Mittlerweile hat sich die Lage beruhigt.
 ≡ The street façade plays with the colorful (former) squatted building next door. The residents used to use the empty lot as a garden space and boycotted the new building, regardless of the new owners' attempts to have talks. The situation has subsided somewhat.

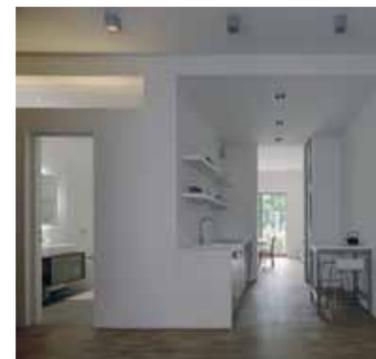
4 Die Räume erstrecken sich von der Straßenzur Gartenseite.
 ≡ Spaces stretch from the street to the garden side.



2

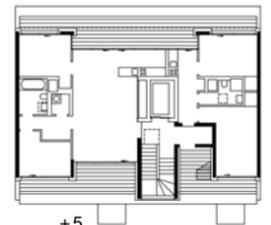


3



4

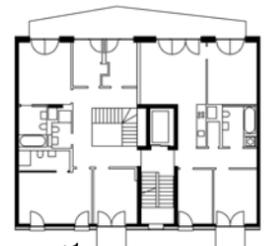
1:500



+5



+4



+1



+0

ÖKOLOGIE: KFW 40-STANDARD, SOLARENERGIE WIRD VORGEHALTEN, GRAUWASSERNUTZUNG
 ≡ BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING, EQUIPPED FOR FUTURE SOLAR ENERGY INSTALLATION, GREY WATER RECYCLING

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: INTEGRATION IN DER NACHBARSCHAFT DURCH FASSADENGESTALTUNG
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: INTEGRATION INTO THE NEIGHBORHOOD WITH FAÇADE DESIGN

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE 100 M², SAUNA 21 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE 100 M², SAUNA 21 M²

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
 ≡ DISABILITY FRIENDLY

GRÜNRÄUME: GARTEN 478 M²
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN 478M²

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 PENSION ERDGESCHOSS + 1. OBERGESCHOSS
 ≡ MIXED-USE: 1 HOSTEL ON GROUND AND FIRST FLOORS

• **RAW-TEMPEL E.V., C. LUDWIG, B. HOUWER, H. OLTMANN**
 AXEL V. JASCHEROFF SANIERUNG
 RAINER BLANKENBURG, VORSTAND RAW-TEMPEL E.V.,
 BEZIRKSAMT FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

KULTUR INKUBATOR
 Der RAW Tempel beherbergt in vier denkmalgeschützten Gebäuden mehr als 65 Einzelprojekte, die über die Grenzen Friedrichshains hinaus kulturelle Impulse liefern. Seit 1998 besteht die Initiative auf privatem Grund, um den es im Laufe der Jahre immer wieder Interessenkonflikte gab, die die Existenz der Einrichtung durch Eigentümerwechsel – von der DB Immo über die Vivico bis zu RED – bedrohten. Den Protagonisten gelang es dennoch durch Eigenleistung, ehrenamtliches Engagement, Unterstützung durch öffentliche Mittel und arbeitsmarktpolitische Instrumente, die Gebäude und die dazugehörigen Flächen als feste Adresse für soziokulturelle Nutzungen zu etablieren. – Momentan besteht bis 2019 Planungssicherheit, allerdings nicht ohne Kompromisse: Die zwischenzeitlich vorhandenen autofreien Grünöasen wurden seitens der aktuellen Eigentümer zum Beispiel wieder entfernt. Perspektivisch wird vom Verein RAW temple e.V. der Kauf des Grundstücks durch eine Stiftung und eine Sanierung der Gebäude mit ressourcenorientiertem Energiekonzept angestrebt.

CULTURE INCUBATOR
 The RAW Tempel accommodates more than 65 individual projects in four heritage-listed buildings, and gives impulse to the cultural landscape far beyond the district of Friedrichshain. The initiative has existed since 1998 on a privately owned site. The area was subject to numerous conflicts of interest and has changed owners from the DB Immo to Vivico to RED. These conflicts have often challenged the existence of the project. Yet, through self-initiative, charity work, political and financial support, and economical measures, the protagonists have succeeded in establishing the buildings and adjacent spaces as a popular location for sociocultural events. At the moment, the lease has been guaranteed until 2019. However this did not happen without compromise: the car-free green spaces have now been removed by the owner. Goal of the RAW temple e.V. is the foundation of a trust to finally purchase the site and renovate the buildings with a resource-optimized energy concept.

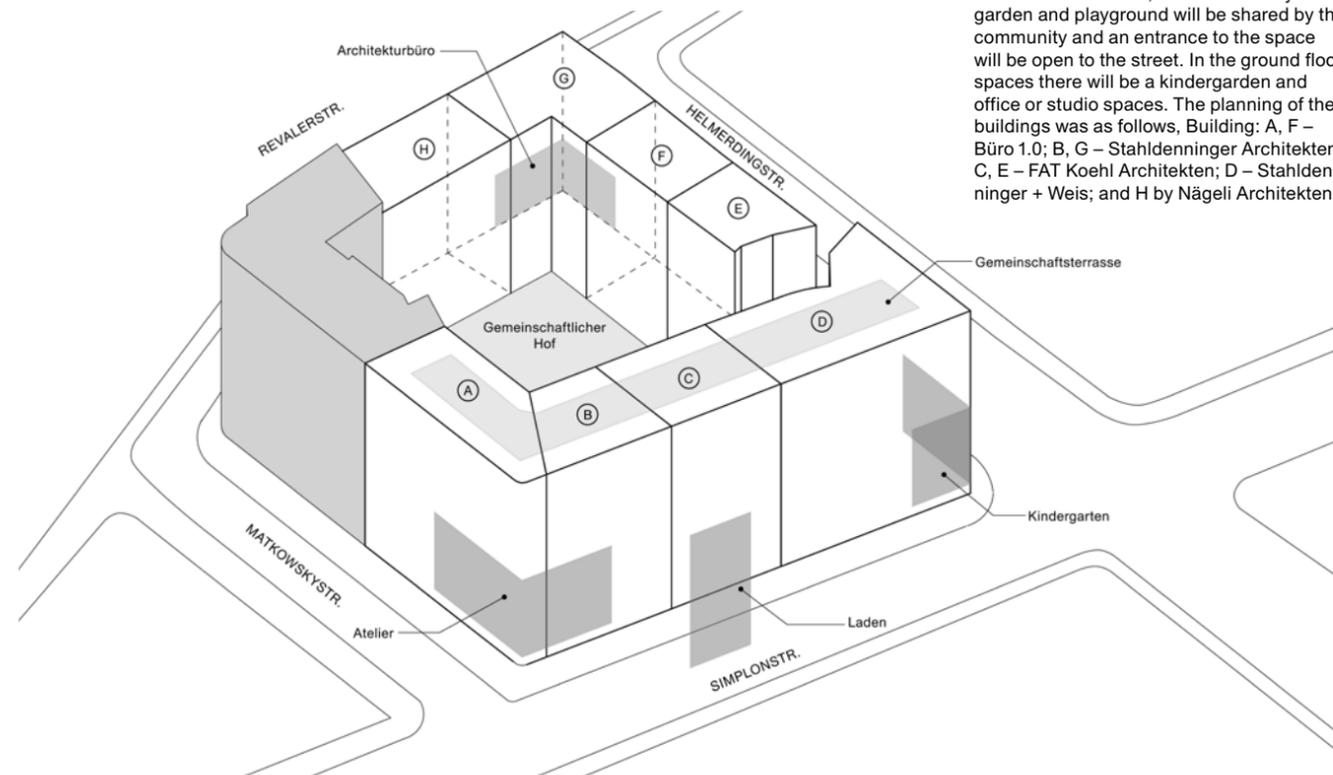


• **SIMPLUS**
 BÜRO 1.0, FAT KOEHL ARCHITEKTEN, NÄGELI ARCHITEKTEN,
 STAHLDENNINGER ARCHITEKTEN



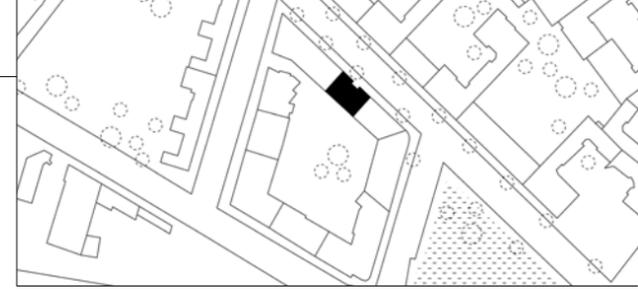
STADTQUARTIER
 Dieses Baugemeinschaftsprojekt in Berlin-Friedrichshain umfasst einen gesamten Block, der auf einem bis auf ein Gebäude vollständig kriegszerstörten Areal entstanden ist. Gemäß den vorhandenen Grundstücksgrenzen wurden die einzelnen Bauabschnitte festgelegt und durch verschiedene Baugruppen und Architekten bebaut. Dennoch entschlossen sich die Gruppen, die Tiefgarage und eine Gemeinschaftsdachterrasse zu teilen. Außerdem werden der Garten und ein Spielplatz im Hof, dessen Eingang offen zur Straße liegt, von allen gemeinsam genutzt. In den Erdgeschosszonen sind ein Kindergarten sowie Büro- und Atelierflächen untergebracht. Die einzelnen Gebäude wurden von folgenden Büros realisiert: Gebäude A, F – Büro 1.0; B, G – Stahldenninger Architekten; D – Stahldenninger + Weis; C, E – FAT Koehl Architekten und Gebäude H von Nägeli Architekten.

URBAN QUARTER
 The co-housing project in Berlin-Friedrichshain encompasses an entire city block on which just one old building was left standing after WWII. The block was divided according to the traditional site borders; each of these normal-sized sites was then a separate co-housing group with their own architect. However, the groups decided to pull resources and to share the building of an underground parking garage, as well as a common roof terrace. Furthermore, the entire courtyard garden and playground will be shared by the community and an entrance to the space will be open to the street. In the ground floor spaces there will be a kindergarten and office or studio spaces. The planning of the buildings was as follows, Building: A, F – Büro 1.0; B, G – Stahldenninger Architekten; C, E – FAT Koehl Architekten; D – Stahldenninger + Weis; and H by Nägeli Architekten.



BAUGEMEINSCHAFT SIMPLON

FAT KOEHL ARCHITEKTEN, FLORIAN KÖHL
 • PRO.B, ANDREAS STAHL
 STAHL DENNINGER ARCHITEKTEN, SCHNECK-SCHAAL-BRAUN,
 INGENIEURBÜRO BÖTTJER + ORTLAUF GBR,
 INGENIEURBÜRO PILZ + PARTNER



2008
 2008
 2011

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR + WEG
 ≡ ASSOC.

10
 22
 3 4
 1 1
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

6
 / M²
 1828
 /
 /

210 000 | EUR
 /
 2150 EUR/M²



1

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: EIN BESONDERES GESTALTERISCHES AUGENMERK LAG AUF DEN SICHT-ACHSEN AUF DAS UND VON DEM GEBÄUDE AUS.
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: THE VIEWS INTO AND FROM THE BUILDING ARE CAREFULLY DESIGNED.

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE, TIEFGARAGE, SPIELPLATZ, 2 GÄSTEWOHNUNGEN
 ≡ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE, UNDERGROUND PARKING, PLAYGROUND, 2 GUEST APARTMENTS

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 TYPOGRAFIEBÜRO
 ≡ MIXED-USE: 1 TYPOGRAPHY OFFICE

GRÜNRÄUME: INNENHOFGARTEN
 ≡ GREEN SPACES: COURTYARD GARDEN

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

1- Die Interaktion zwischen Innen- und Außenraum war ein wichtiger Entwurfparameter, der sich in den sorgfältig ausgewählten Perforationselementen widerspiegelt: in den Fenstern, der gebrochenen Gebäudeform oder dem Aufzugsschacht.
 4 ≡ Interaction between the interior and exterior of the building was an important design factor, which is manifested in carefully selected perforating elements: the windows, breaks in the building form, as well as the elevator shaft.



2

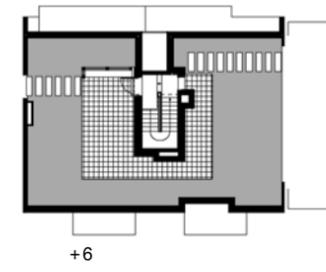
1:500



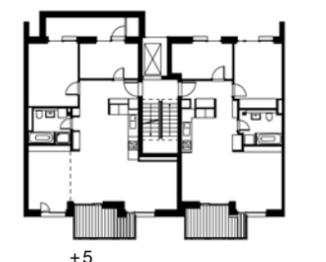
3



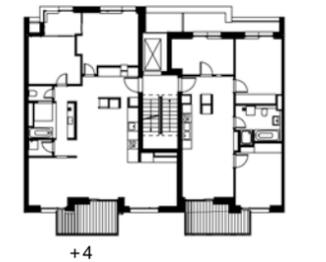
4



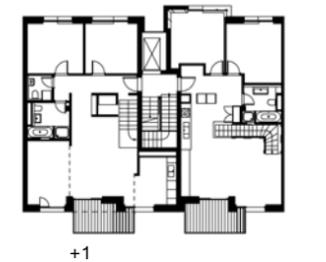
+6



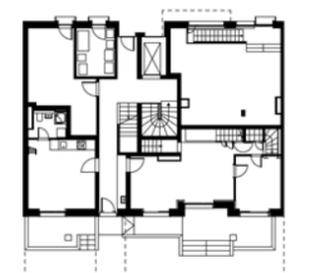
+5



+4



+1



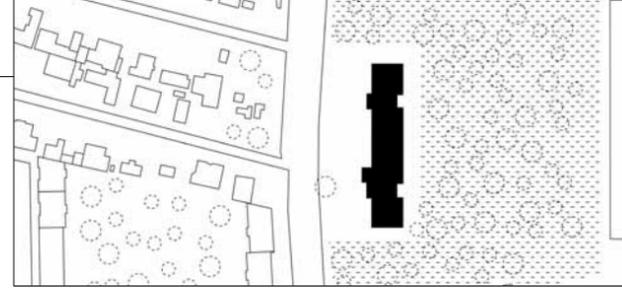
+0

ÖKOLOGIE: KFW EFFIZIENZHAUS 70, FERNWÄRME MIT SOLARUNTERSTÜTZUNG, FUSSBODENHEIZUNG
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, DISTRICT HEATING AND SOLAR POWER SYSTEM, UNDERFLOOR HEATING

URBANE INTERAKTION: DER INNENHOF IST ZUR SIMPLONSTRASSE HIN ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH.
 ≡ URBAN INTERACTION: THE COURTYARD IS OPEN TO SIMPLONSTRASSE.

WERKPALAST LICHTENBERG

ANITA ENGELMANN
 PETER WALTER
 FALK STELLDINGER
 INITIATOREN: STEFANIE ECKERT, SILVIO DIVANI (BEWOHNER)



2008
 2009
 2010

MODERNISIERUNG
 ≡ REFURBISHMENT

GENOSSENSCHAFT
 ≡ CO-OP

20
 50
 9 9
 5 5
 0

ZWEI MAL IM MONAT
 ≡ TWICE A MONTH

3
 / M²
 /
 2000
 5580

/ EUR
 /
 1000 EUR/M²



1

 URBANE INTERAKTION: REGELMÄSSIGE EVENTS IM GARTEN SOWIE IM CLUB WERDEN IM INTERNET ANGEKÜNDIGT UND SIND ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH.
 ≡ URBAN INTERACTION: REGULAR EVENTS IN THE GARDEN AND IN THE CLUB ARE ANNOUNCED ON THE INTERNET AND ARE OPEN TO THE PUBLIC.

 ÖKOLOGIE: KFW-70-ANFORDERUNGEN, DREIFACH-VERGLASUNG, FERNWÄRME, SOLARSTROM
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, TRIPLE GLAZING, DISTRICT HEATING, SOLAR ENERGY

 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: QUALITÄTVOLLE SANIERUNG EINES DDR-PLATTENBAUS UND UMNUTZUNG DES KINDERGARTENS IN WOHNHEINHEITEN
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: QUALITY REFURBISHMENT OF A PRE-FABRICATED CONCRETE CONSTRUCTION SYSTEM AND CONVERSION FROM CHILD-CARE TO APARTMENT BUILDING

 BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: GENOSSENSCHAFTSMODELL MIT MIETERDARLEHEN, EIGENANTEIL UND KOSTENREDUKTION DURCH VIEL SELBSTHILFE, ERBBAURECHTSVERTRAG DES SELBSTBAU E.G. MIT DER STIFTUNG TRIAS
 ≡ SPECIAL FINANCING MODEL: CO-OP MODEL WITH LOANS FROM TENANTS, CO-PAYMENT AS ASSOCIATION FEE AND COST REDUCTION THROUGH SELF-HELP, LEASEHOLD AGREEMENT OF THE CO OP SELBSTBAU E.G. WITH THE STIFTUNG TRIAS.

 SOZIALE AUSRICHTUNG: INTEGRATIVES PROJEKT, IN DEM GENERATIONSÜBERGREIFENDES UND KOSTENGÜNSTIGES WOHNEN, JUNGES KREATIVGEWERBE UND QUALIFIZIERTES ENGAGEMENT IM MEDIENBEREICH KONSTRUKTIV VEREINT WERDEN
 ≡ SOCIAL FOCUS: THE PROJECT INTEGRATES MULTI-GENERATION AND AFFORDABLE LIVING AS WELL AS YOUNG CREATIVE INDUSTRIES AND MEDIA LEARNING

1- Ziele des Projektes waren genossenschaftliches Wohnen, ökologisches Bauen nach Niedrigenergiestandard, gemeinschaftliches Wirtschaften und die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für Senioren, Familien, Behinderte und Alleinerziehende. Erwachsenenbildung und Medienkompetenz werden im Medienzentrum vermittelt.
 5 Das Projekt steht beispielhaft dafür, wie die serielle Bauweise individualisiert und durch neue Nutzungen reaktiviert und ressourcenschonend weiterverwendet werden kann.

Goals were: living in a co-op, ecological building to a very low energy-use standard, collective economic management, and the provision of affordable living space for seniors, families, disabled, and single parents. Continuing education and media proficiency is offered at the media center.

This project sets an example for the reactivation and individualization of a prefabricated building structure through new functions, and also saves resources.



2



3



4

 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: VERANSTALTUNGS-/ GEMEINSCHAFTSRAUM 80 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: VENUE AND COMMUNITY SPACE 80 M²

 NUTZUNGSMISCHUNG: MEDIAZENTRUM UND BÜRO
 ≡ MIXED-USE: MEDIA CENTER AND OFFICE

 GRÜNRÄUME: GARTEN 5500 M²
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN 5500 M²

 BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

 KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY



5

BAUGEMEINSCHAFT SÜDWESTSONNE + NIWO E.V.

• ARCHID ARCHITEKTUR
 DIE ZUSAMMENARBEITER GMBH, ANGELIKA DRESCHER
 AZIMUT GMBH – INGENIEURBÜRO FÜR RATIONELLE
 ENERGIETECHNIK, IFB INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 THAL + HUBER



2007
 2009
 2012

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

16
 29
 3 3
 3 3
 0

ZWEIMAL IM MONAT
 ≡ TWICE A MONTH

6,5
 516 | M²
 280
 1400
 122

340 000 | EUR
 3 000 000
 2400 EUR/M²



1

GRÜNRÄUME: GARTEN 214 M², SÜDBALKONE ÜBER 200 M², FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG, INTEGRATION VON VOGELNISTPLÄTZEN IN DIE FASSADE
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN 214 M², SOUTH FACING BALCONIES 200 M², INTEGRATED FAÇADE AND ROOF PLANTING, INTEGRATION OF BIRD NESTING SPACES IN THE FAÇADE

ÖKOLOGIE: KFW 70 STANDARD, BLOCKHEIZKRAFTWERK, AUSSENWÄNDE: HOLZSTÄNDERWERK MIT HOLZFASSADE
 ≡ BUILDING ECOLOGY: LOW ENERGY-USE BUILDING, DECENTRAL HEAT AND POWER STATION FOR THE CITY BLOCK, TIMBER FRAME, AND WOODEN FAÇADE

BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: NIWO E. V.: SPENDEN, FÖRDERDARLEHEN DER STIFTUNG TRIAS, BÜRGERSCHAFTSDARLEHEN DER GLS, KFW-DARLEHEN UND ZUSCHUSS DER STIFTUNG WOHNHILFE
 ≡ SPECIAL FINANCING MODEL: NIWO E.V.: DONATIONS, FINANCIAL SUPPORT FROM THE TRIAS FOUNDATION AND THE WOHNHILFE FOUNDATION

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTSBEREICH IM EG MIT GÄSTEZIMMER, WOHNKÜCHE, SAUNA, DUSCHBAD, TERRASSE 89 M² UND SEMINAR- RAUM IM EG 33 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: GROUND FLOOR COMMUNITY SPACE WITH GUEST ROOM, KITCHEN, SAUNA, SHOWER, AND TERRACE 89 M² AND GROUND FLOOR SEMINAR SPACE 33 M²

NUTZUNGSMISCHUNG: NIWO E.V. MIT SEMINARRAUM UND BERATUNGSSTELLE IM EG, GEMEINSCHAFTS- ORIENTIERTE WOHNETAGE IM OG
 ≡ MIXED-USE: NIWO E.V. SEMINAR SPACE AND INFORMATION CENTER ON THE GROUND FLOOR, COMMUNITY LEVEL WITH SINGLE APARTMENTS ON THE FIRST FLOOR

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

1+ Holzfassade und Erkerecken sorgen für zusätzliches Licht und Ausblicke.
 ≡ Timber façade and bay windows allowing more light and views.

2- Im Dachgeschoss und Treppenhaus fällt Tageslicht über zusätzliche Oberlichter ins Gebäude.
 ≡ The roof is partially raised to allow additional light into the stairwell and the top floor.



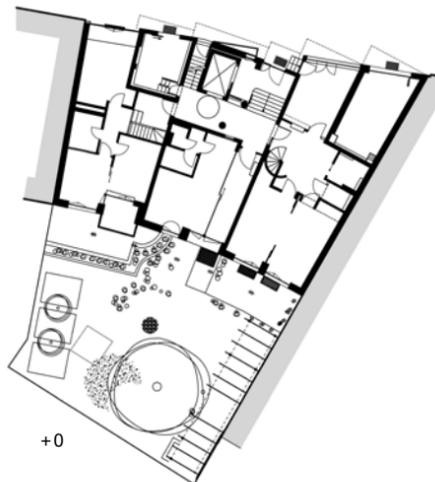
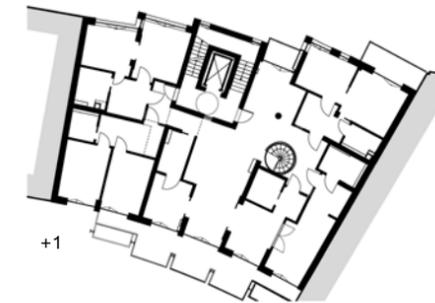
3



4



2



URBANE INTERAKTION: NACHBARN UND HANDWERKER AUS DER UMGEBUNG HABEN EHRENAMTLICH GEHOLFEN, DIE ETAGE FÜR INTEGRIERTES WOHNEN FERTIGZUSTELLEN.
 ≡ URBAN INTERACTION: NEIGHBORS AND CONSTRUCTION WORKERS FROM THE AREA VOLUNTEERED THEIR WORK TO FINISH THE INTEGRATED LIVING SPACES.

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT: BARRIEREFREIE ERSCHLIESSUNG MIT AUFZUG FÜR KRANKENTRANSPORTE
 ≡ DISABILITY FRIENDLY: BARRIER-FREE ACCESS WITH STRETCHER ACCOMMODATING ELEVATOR

SOZIALE AUSRICHTUNG: INTEGRATION SCHWERKRANKER MENSCHEN
 ≡ SOCIAL FOCUS: INTEGRATION OF TERMINALLY ILL PEOPLE

Constanze Cremer, Stadtbau GmbH, Berlin
 „Trägt man sich mit dem Gedanken, eine Baugemeinschaft oder ein Wohnprojekt zu gründen, tauchen viele Fragen auf. Von der Suche nach Mitstreitern, der Organisations- und Rechtsform über die Finanzierung bis zur gesamten Thematik des Planens und Bauens gilt es Antworten zu finden. Erste große Hürde ist meist das geeignete Grundstück, das nicht nur geeignet, sondern auch bezahlbar sein muss. Inzwischen werden die Baulücken in der Innenstadt rarer und Projekte weichen auf Randgebiete aus oder schließen sich zusammen, um auch größere

Areale zu bebauen. Zeit für das Zusammenfinden der Beteiligten zu haben und den Prozess auch geeignet zu steuern, ist ebenfalls ein wesentlicher Baustein. Wenn die Gruppe auch wirklich als solche steht und handelt, ist meist ein Meilenstein erreicht. Für Menschen, die ein Selfmade-Projekt zur Miete suchen, liegt die größte Hürde darin, einen Partner bzw. eine Gesellschaft mit ausreichend Leerstand für eine Gruppe zu finden. Hier spielen langfristige Bezahlbarkeit, Wohnumfeld und gegebenenfalls auch Modelle für eine zukünftige Pflege eine Rolle.“

Christian Schöningh, Architekt, Berlin
 „Teilweise reichen unsere (aktiven und passiven) Erfahrungen in die Hochzeit von Selbstbestimmung und Aneignung der Berliner 80er Jahre zurück. Eine Baugruppe ist eine Gruppe von Menschen, deren Gemeinsamkeit überwiegend erst durch die Gestaltung von Bauten und Lebensräumen definiert und geschaffen wird. Diese Prozesse zu initiieren oder mindestens zu begleiten, ist auch eine Frage von Bildung und Kultur. Es ist ein wahrer Kern vorhanden, wenn wir unsere Arbeit auch als Tätigkeit in der Erwachsenenbildung bezeichnen. Architektur, Städtebau, Stadtentwicklung sind Alltagsumstände, über die die wenigsten Menschen reden können, wenn sie professionell nicht in einem der Fächer aktiv sind. In unseren Projekten erfahren die Teilnehmer (und auch wir) immer wieder Neues über die Produktionsbedingungen der gebauten Umwelt.“

Angelika Drescher, Architektin und Prozesssteuerin, Berlin
 „In Gemeinschaftsprojekten wird das Zusammenspiel von unterschiedlichen Lebensweisen/Tätigkeiten immer wieder neu organisiert. Eine besonders spannende Herausforderung sind Projekte mit systemimmanenten Variablen, die so etwas wie eine „wachsende Nachbarschaft“ zulassen. Sobald der Anspruch besteht, etwa ein „soziales Projekt“ in eine Baugemeinschaft zu integrieren, kommen neue Lebenswelten dazu, mit denen die einzelnen Gruppenmitglieder in der Regel bisher nicht viel zu tun hatten. Alle (auch das „soziale Projekt“) müssen sich darauf einlassen können, ihre Rolle als gleichberechtigtes Mitglied innerhalb der Wirtschaftsgemeinschaft erkennen, und Zeit und Energie aufwenden, die jeweils anderen Lebenswelten und Perspektiven zu verstehen. Leicht entstehen Schieflagen im Sinne der „gefühlten Gerechtigkeit“, wenn nicht auch die gegebenenfalls Überstimmten nach jeder Entscheidung mit sich selbst im Reinen sind. Wichtig ist außerdem, von Anfang an (und immer wieder) Klarheit über die Rollen aller Beteiligten zu haben.“

WIE SELBER MACHEN?

ERFAHRUNGEN UND STIMMEN
 ZUR ORGANISATION UND
 PROZESSSTEUERUNG VON SELBSTINITIIERTEN
 WOHNBAUPROJEKTEN

EXPERIENCES AND OPINIONS
 ON THE ORGANIZATION
 AND TASK MANAGEMENT OF SELF-INITIATED
 BUILDING PROJECTS

Christoph Roedig, Architekt, Berlin
 „Klare Strukturen und Spielregeln vereinbaren. *Anything goes* ist echter Sprengstoff und für alle Beteiligten eine Zumutung! Eine große Herausforderung ist es, immer wieder klar zu stellen, dass ein Architekt kein Verkäufer ist. Wenn man gemeinsam ein Haus baut, trägt auch der Bauherr einen Teil der Risiken und eine große Verantwortung.“

Christian Schöningh, architect, Berlin
 “Some of our (active and passive) experiences go back to the zenith of self-determination and appropriation in nineteen-eighties Berlin. A joint building group is a group of people whose commonality and common ground is defined and realized only through the creation of buildings and living spaces. Initiating, or at least going along with these kinds of processes is also a question of education and culture. There is an element of truth in referring to our work as a form of adult education. Architecture, urban design, and urban development are facts of everyday life that most people can't talk about unless they are professionally active in one of the disciplines. In our projects, the participants (and us as well) learn something new about the production conditions of the built environment.”

Angelika Drescher, architect and process controller, Berlin
 “In community-oriented projects, the way in which the various members and their ways of life play together is always being organized anew. The biggest challenge is presented by projects with variables that are inherent in the system, which allow for things like a „growing neighborhood“. The demand to integrate a 'social project' introduces new environments that individual members of the co-housing group might not have been in contact with. Everyone (including the 'social project') needs to feel able to engage with the project, recognize their role within the economic community, and get to know and understand the respective circumstances and perspectives / requirements of the other members. Matters easily get out of balance when too many well-intentioned concessions are accommodated only to avoid arguments. It is paramount that those members of the group who were overruled come to terms with the decision and do not harbor a sense of injustice. It is also important, from the start and throughout the process, that everyone is clear about their role within the project.”

DO IT YOURSELF–BUT HOW?

Constanze Cremer, Stadtbau GmbH, Berlin
 “Thinking about founding a communal building or co-housing project raises many questions. Answers are needed for questions ranging from the search for fellow participants and the organizational and legal layout to the entire matter of planning and building. The first sticking point frequently is finding a suitable piece of land that must be appropriate as well as affordable. Empty lots in the city center have become rare and projects tend to switch to the outskirts or join forces to build on larger plots. A further essential component is finding the time to build a team of

participants, and to manage the project effectively. Finding a group that exists and acts as one marks another milestone. For people who are looking for a self-made project for rent, the biggest hurdle is to find a partner / an association with sufficient vacancy for a group. Long-term affordability, residential environment and, where required, models for the future can become an issue.”

Christoph Roedig, architect, Berlin
 “Stipulate clear structures and rules. ‘Anything goes’ is asking for trouble and is unacceptable for everyone involved! It is a great challenge to make it very clear that an architect is not a salesperson. When you build a house together, the developer bears part of the risk and great responsibility.”

ZWISCHEN
JANNOWITZBRÜCKE UND
KOTTBUSSE TOR
BETWEEN
JANNOWITZBRÜCKE AND
KOTTBUSSE TOR

- 64 Mariannenplatz 2 1975
Kunsthau Bethanien
- 65 Naunynstraße 72 1986
Schokofabrik
Gruppe Planschok(o)
- 66 Bethaniendamm 61 2005
Stadtoase Architektur-
büro A. Wettig
- 67 Holzmarktstraße 33 2009
Radialsystem V
Spangenberg Archi-
tekten
- 68 Michaelkirchstraße 23 2011 154
Kater Holzig
Katerholzig, T. Scho-
maker/Holzfreunde
- 69 Quartier Holzmarkt- 2014 155
straße 25
Holzmarkt
- 70 Köpenicker Straße 2014
40/41
Eisfabrik
Spangenberg Archi-
tekten
- 71 Köpenicker Straße 2013 156
hinter 48/49
Spreefeld
Die Zusammenarbeiter,
FAT Koehl Architekten,
Carpurneto Architekten,
BAR Architekten
- 72 Prinzenstraße 35-38 2011 164
Prinzessinnengärten
Marco Klausen/
Nomadischgrün
- 73 Sebastianstraße 18/20 2011
City Pioniere
complan
- 74 Prinzenstraße 85 2011
Planet Modulor, Aufbau
Haus
Clarke + Kuhn Arch.
- 75 Adalbertstraße 41 2012
Zanderroth Architekten
- 76 Grimmstraße 25 2012 158
Am Urban
Graetz Architekten +
Bietergemeinschaft
- 77 Ritterstraße 50 2012 160
ifau + Jesko Fezer/
Heide & von Beckerath
Architekten
- 78 Alexandrinenstraße 118 2011
St. Agnes Kirche
J. König, Galerist
- 79 Lindenstraße 91 2014
Blumengroßmarkt
Stadt neu denken,
Berliner Kunsthalle u.a.
Initiativen

- Öffentl. Grünfläche Public Park
- Öffentl. Spielplatz Public Playground
- Gewässer Water
- S/U/DB Bahnhof S/U/DB Station
- Tram Haltestelle Tram Station



ZWISCHEN JANNOWITZBRÜCKE UND KOTTBUSSE TOR: Das Areal umfasst das einstige Grenz-Niemandsland ebenso wie das Kerngebiet der Behutsamen Stadterneuerung. Es reicht vom heiß umkämpften Spreeufer, wo seit Jahren um Verkauf und Nutzung landeseigener Flächen gestritten wird, bis zum lange als sozialer Brennpunkt geltenden Kottbusser Tor. Die Baustruktur ist vielfältig, die Bevölkerung ist es auch. Weiter nordöstlich zum Fluss hin befindet sich eine zentrale Berliner Selfmade-Zone. Ab 2004 siedelten sich dort Clubs wie Kiki Blofeld und Bar 25 an, wenig später eröffnete das Kulturzentrum Radialsystem V. Mit der Schließung der Bar 25 und dem geplanten Verkauf des Grundstücks wurde es zum Symbol des Ausverkaufs öffentlicher Freiräume. Mittlerweile steht es mit dem „Holzmarkt“ für den möglichen Richtungswandel in der Liegenschaftspolitik. Mit „Spreefeld“ und Blumengroßmarkt könnten demnächst im Kartierungsgebiet weitere hybride Selfmade-Inkubatoren entstehen.

∴ BETWEEN JANNOWITZBRÜCKE AND KOTTBUSSE TOR: The area encompasses the former no man's land as well as the core area of the careful city refurbishment programs. It reaches from the fiercely contested banks of the Spree River, where for years the use and sale of largely government-owned land has been disputed, to Kottbusser Tor, which is considered a social hot spot. The urban fabric is as diverse as is the population. Towards the river is the central zone of Berlin's Selfmade development. After 2004, many clubs such as Kiki Blofeld and Bar 25 started here and the cultural center RadialsystemV followed shortly after. With the eviction of the Bar 25 and the pending sale of the site, it became a symbol for the sellout of public open space. In the meantime, however, the "Holzmarkt" stands for the possible turn in the direction of public land policies. With the "Spreefeld" and Blumengroßmarkt, further hybrid Selfmade incubators may soon evolve.

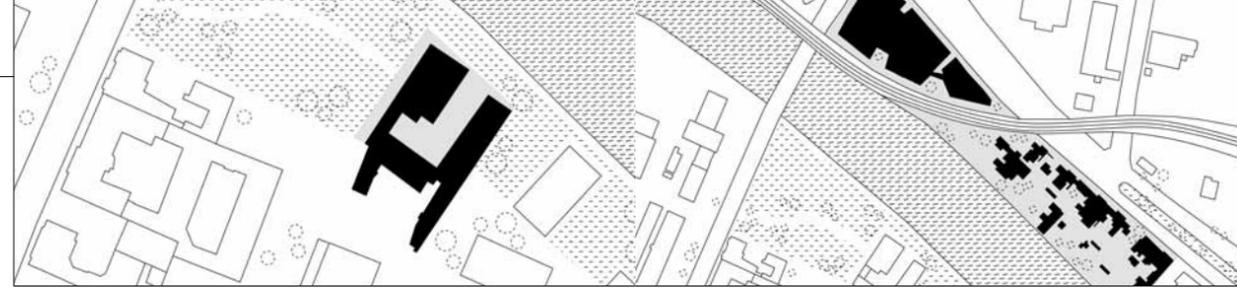


• KATER HOLZIG

DAS KATER-TEAM
 TORBEN SCHOMAKER/HOLZFREUNDE, MIKADO STOLPER
 CREW, PENTAKLON LICHTDESIGN, BACHSTELZEN DESIGN
 CREW, KATERDESIGN

KULTURINKUBATOR Die Nord- und Südufer der Spree zwischen Michaelkirch- und Schillingbrücke wurden jahrelang von Selfmade-Akteuren mit Angeboten wie der Bar 25 oder dem YAAM bespielt, die zu zentralen subkulturellen Treffpunkten avancierten und als „Gegenprogramm“ zu den geplanten Mediaspree-Entwicklungen mit ihren Büro- und Geschäftshäusern galten. Zwischenzeitlich schien es, dass für Selfmade am Spreeufer kein Platz mehr sei, aber den Betreibern der ehemaligen Bar 25 gelang es gemeinsam mit anderen Akteuren und durch hartnäckiges Engagement, langfristig Räume zu sichern. Sie haben sich nach der Schließung ihrer Bar auf der gegenüberliegenden Flussseite in einer Ruine an der Michaelkirchstraße 23 mit dem Kater Holzlig und einem erweitertem Konzept etabliert. Darüber hinaus engagieren sie sich mit Nachbarn für die Entwicklung des Umfeldes. Siehe Holzmarkt 25.

CULTURE INCUBATOR : For years the north and south banks of the River Spree, between the Michaelkirch Bridge/Schilling Bridge, was the home of many Selfmade activities, such as Bar25 or YAAM which became central subcultural meeting points and thereby formulated an alternative to the “Media Spree” development planning of office and commercial real estate. In the meantime, it looked as if there was no longer space for Self-made activities on the banks of the Spree. After the closing of their bar, the owners of the former Bar25, with great persistency and together with others, were able to find a long-term solution. On the other side of the Spree, in the ruins of Michaelkirchstraße 23 they have established Kater Holzlig with a new and expanded concept. Together with neighbors, the initiators of Kater Holzlig are involved in the development of the area. See Holzmarkt 25.



HOLZMARKT PLUS EG •



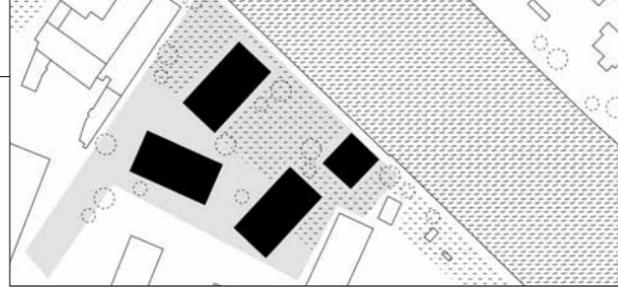
STADTQUARTIER Auf einer der letzten großen Brachen an der innerstädtischen Spree, wo heute noch die Narbe zwischen Ost und West sichtbar ist, soll ein lebendiger Kiez entstehen, der Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte verbindet. Nachbarn wie die Kater Holzlig-, Spreefeld-, Eisfabrik-, und Radialsystem-Initiatoren (u.a.) haben sich zusammengeschlossen, um das ehemalige Barareal an der Holzmarktstraße 25 durch die Holzmarkt eG als Betreiber-genossenschaft und die Genossenschaft für urbane Kreativität (GuK) als Investorengenossenschaft langfristig gemeinschaftlich zu entwickeln. Sie verstehen den Holzmarkt als soziale, nachhaltige, ökologische und ökonomische Spielwiese und wollen Raum für unterschiedlichste Nutzungen wie Clubs, Kitas, Studios, Ateliers, Wohnen, Büros, Urban Gardening, Hotel, Restaurant, Spa, Cafés und Einzelhandel schaffen. Es ist geplant, ökologisch nachhaltig zu bauen und 50 Prozent der Gesamtfläche als öffentlichen Park auszuweisen. Die Partizipation der Vereinsmitglieder ist erwünscht und gewollt. Der Park soll sich mit der Architektur vermischen, hängende Gärten und Dachgärten sollen sich mit urbaner Landwirtschaft verbinden. Obwohl das Holzmarktgrundstück ursprünglich an den meistbietenden Investor veräußert werden sollte, gelang es der Genossenschaft schließlich im Herbst 2012, das Areal zu erwerben. Bis zum Jahr 2015 sollen die Planungen realisiert werden.

URBAN QUARTER : On one of the last remaining building sites along the inner-city banks of the Spree River, where today the scar of the division between East and West is still visible, a new neighborhood is being planned that will connect the districts of Friedrichshain, Kreuzberg, and Mitte. Neighbors, such as the initiators of the Kater Holzlig, the Spreefeld, the Eisfabrik, and the Radialsystem, among others, got together to develop the Holzmarktstraße 25 area. The collaborators founded the Holzmarkt Co-op Association in the form of a management association and an Investment Association For Urban Creativity (GuK). The goal of the GuK is to be an instrument for sustainable urban development. The planning of the area will include a hybrid mix of uses such as: clubs, nursery schools, studios, living, offices, urban gardening, a hotel, restaurant, spa, café's and shops—a social, sustainable, ecological, economic playground. The buildings will be constructed to a passive standard and utilize renewable geothermal, solar and wind energies. Furthermore, 50 percent of the area will be a public park. The participation of its members is asked and hoped for. The park and the architecture should grow together and the hanging gardens and roof gardens mix with the surrounding park. Even though the site on the Holzmarktstraße was to be sold to the highest bidder, in 2012 the Holzmarkt co-op association was successful in purchasing the land. The development is planned to be realized by 2015.

SPREEFELD BERLIN

ARGE SILVIA CARPARNETO, FAT KÖHL, BAR ARCHITEKTEN

- DIE ZUSAMMENARBEITER GMBH, CHRISTIAN SCHÖNINGH



2010
2011
2013

NEUBAU
≡ NEW BUILDING

GENOSSENSCHAFT
≡ CO-OP ASSOC.

67
150
15 15
15 15
0

MONATLICH
≡ MONTHLY

7
7400 M²
7500
8880
3420

2 645 000 EUR
12 470 000
/ EUR/M²



1



NUTZUNGSMISCHUNG: GEWERBE, KINDERLADEN, NACHBARSCHAFTSLADEN, OPTIONSÄUßERUNG, WOHNUNGSNAHE DIENSTLEISTUNGEN, GEMEINSCHAFTSKÜCHE, VERSAMMLUNGSRAUM
≡ MIXED-USE: COMMERCIAL USE, CHILD CARE, NEIGHBORHOOD CENTER, ROOMS FOR OPTIONAL USE, HOUSE MAINTENANCE-RELATED SERVICES, MEETING ROOM



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: INTEGRATION UND UMSETZUNG VIELSCHICHTIGER ZIELE
≡ ARCHITECTURAL QUALITY: THE INTEGRATION AND IMPLEMENTATION OF COMPLEX GOALS



URBANE INTERAKTION: UFERWANDERWEG, ZUGÄNGE DURCH DEN BLOCK ZUR SPREE, PLATZ AM WASSER SOWIE WEITERE ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN UND ANGEBOTE
≡ URBAN INTERACTION: RIVER-SIDE WALKING PATH, PUBLIC ACCESS THROUGH THE BLOCK TO THE SPREE, PUBLIC AREAS AT THE WATERSIDE AS WELL AS FURTHER PUBLIC USES AND ACTIVITIES



FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG UND -VERÄNDERBARKEIT, OPTIONSÄUßERUNG, TEILNACHBARSCHAFTEN
≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN AND CHANGE-ABILITY, OPTIONAL SPACES, SUBCOMMUNITIES



GRÜNRÄUME: GARTEN 2500 M², STRAND- UND UFERWEG, BOOTSHAUS (ANLEGER, VERSAMMLUNGSRAUM 200 M² UND DACHTERRASSE 200 M²)
≡ GREEN SPACES: GARDEN 2500 M², BEACH AND RIVER FRONT PUBLIC PATH, BOAT HOUSE (DOCK, MEETING ROOM 200 M² AND ROOF TERRACE 200 M²)



ÖKOLOGIE: PASSIVHÄUSER, KFW 40, ERZEUGUNG VON REGENERATIVEN ENERGIEN (SOLAR THERMIE, PHOTOVOLTAIK), ELEKTRO-CAR-SHARING
≡ BUILDING ECOLOGY: PASSIVE HOUSE BUILDINGS, RENEWABLE ENERGY SOURCES (SOLAR THERMAL HEATING SYSTEM, PHOTOVOLTAICS), ELECTRO-CAR-SHARING

1- Das Ensemble besteht aus drei großvolumigen Baukörpern, deren Maßstab der industriell geprägten Bebauung am Spreeufer entspricht. Zwischen den Häusern öffnet sich ein kommunikativer Innenbereich zur Spree hin.

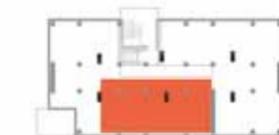
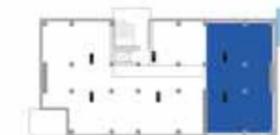
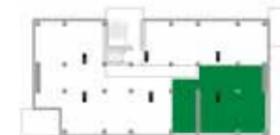
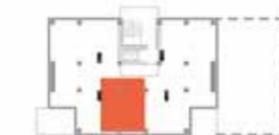
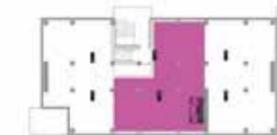
3 Neben Genossenschaftswohnraum schafft das Projekt sogenannte „Optionsräume“ auf insgesamt 40 Prozent der Grundstücksfläche und im Erdgeschoss des Hauses. Dadurch soll eine öffentliche Nutzbarkeit auf dem Uferweg und Grundstück fortgesetzt und programmatisch erweitert werden. Auch vier Mikro-Nachbarschaften mit mindestens vier Parteien, darunter ein sogenanntes Inklusions-Wohnprojekt, entstehen.

≡ The ensemble is made up of three volumes that correspond to the scale of the industrial buildings in the surroundings, and between which the open spaces are accessible and communicate with the river front area.

Besides co-op living spaces, the project realizes so called option spaces on 40 percent of the site and ground floor, which guarantee a mix of open public usage. Four subcommunities, with at least four parties each, will be formed within the buildings, for example: a social inclusion living project.



2



3



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: 3 GÄSTEWONNUNGEN 100 M², 3 DACHTERRASSEN 420 M², 3 WASCHKÜCHEN 50 M², SONSTIGE GEMEINSCHAFTS-/MULTIFUNKTIONSRÄUME 350 M², ELEKTRO-CAR-SHARING
≡ COMMON AMENITIES: 3 GUEST APARTMENTS 100 M², 3 ROOF TERRACES 420 M², 3 LAUNDRY ROOMS 50 M², OTHER COMMUNITY MULTI-FUNCTION ROOMS 350 M², ELECTRO-CAR-SHARING



SOZIALE AUSRICHTUNG: PARTIZIPATION, SELBSTHILFE, ALTERNATIVE UND ÖKOLOGISCHE LEBENSFORMEN SOWIE ANGEBOTE FÜR DIE NACHBARSCHAFT WERDEN IN DAS PROJEKT INTEGRIERT.
≡ SOCIAL FOCUS: PARTICIPATION, SELF-HELP, ALTERNATIVE AND ECOLOGICAL WAYS OF LIFE AS WELL AS ACTIVITIES FOR THE NEIGHBORHOOD ARE INTEGRATED INTO THE PROJECT.



BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: GENOSSENSCHAFT
≡ SPECIAL FINANCING MODEL: CO-OP ASSOCIATION



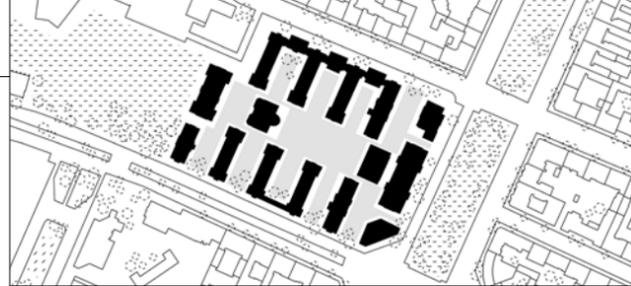
KINDERFREUNDLICHKEIT
≡ CHILD FRIENDLY



BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
≡ DISABILITY FRIENDLY

PG HAUS 3-15 AM URBAN (AM URBAN GMBH & CO KG)

• GRAETZ ARCHITEKTEN MBH, KLAUS MEIBOHN
 GRAETZ ARCHITEKTEN + AM URBAN GMBH & CO KG
 HEIMANN ING. GMBH; DR.-ING. CHRISTIAN MÜLLER GMBH;
 VON BARGEN; DR.-ING. RUDOLF PLAGGE, IBK TU DRESDEN;
 DIPL.-ING. PETER STANEK; MÜLLER BBM GMBH, BSM MBH



2008
 2012

NEUBAU
 : NEW BUILDING

GBR MBH + GMBH & CO KG
 : CIVIL LAW ASSOC. + CO.

145
 450
 80 80
 10 10
 0

MONATLICH
 : MONTHLY

2-5
 26 000 | M²
 11 000
 27 000
 3000

15 000 000 | EUR
 30 000 000
 2300-3500 EUR/M²



1

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: GANZHEITLICHES DENKMALPFLEGE-, STÄDTEBAU-, UMBAU- UND NEUBAUKONZEPT
 : ARCHITECTURAL QUALITY: HOLISTIC HERITAGE CONSERVATION, URBAN PLANNING AND REDEVELOPMENT CONCEPT

ÖKOLOGIE: ENERGETISCHE SANIERUNG GEMÄSS ENEV, FERNWÄRME
 : BUILDING ECOLOGY: ENERGY-SAVING RENOVATION IN ACCORDANCE WITH THE (ENEV) GERMAN ENERGY SAVING ACT STANDARDS, DISTRICT HEATING

KINDERFREUNDLICHKEIT
 : CHILD FRIENDLY

BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT: TEILWEISE BARRIEREFREI
 : DISABILITY FRIENDLY: PARTIALLY BARRIER-FREE

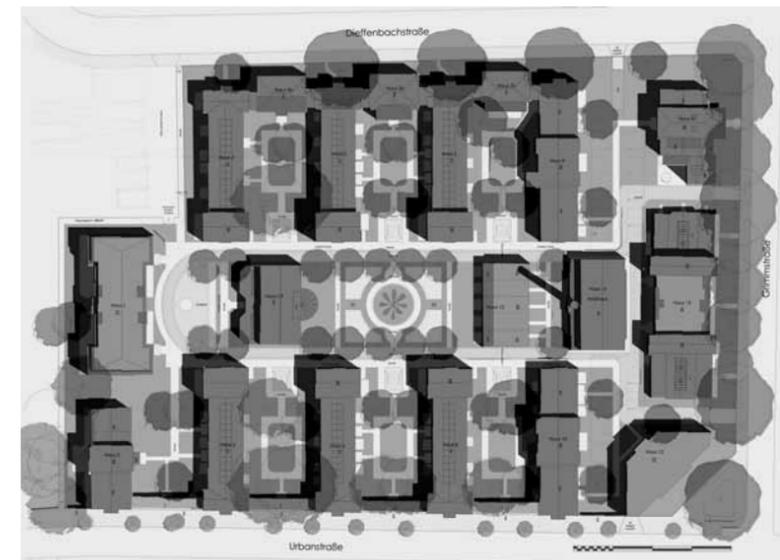
NUTZUNGSMISCHUNG: BÜROS FÜR FREISCHAFFENDE BERUFE, GEWERBEEINHEITEN MIT LADENEINRICHTUNG, CAFÉBETRIEB, BÜROS SOZIALER TRÄGEREINRICHTUNGEN, VERANSTALTUNGSATELIER, KÜNSTLERATELIERS, ARCHITEKTURBÜROS
 : MIXED-USE: OFFICE SPACES FOR FREELANCERS, SHOPS, CAFES, SOCIAL ORGANIZATION OFFICES, EVENT STUDIO, ARTIST STUDIOS, ARCHITECTURAL PRACTICES

URBANE INTERAKTION: ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHER SPIELPLATZ, REGELMÄSSIGE SOMMERFESTE UND MITWIRKUNG BEI NACHBARSCHAFTSVERANSTALTUNGEN
 : URBAN INTERACTION: THE PLAYGROUND IS ACCESSIBLE TO THE PUBLIC, FREQUENT SUMMER PARTIES AND CONTRIBUTIONS TO NEIGHBORHOOD EVENTS

FLEXIBILITÄT: MISCHUNG VON BAUTYPOLOGIEN
 : FLEXIBILITY: MIX OF TYPOLOGIES

1- Neben der Wohnanlage werden auch für öffentliche, soziale und kulturelle Angebote und Räume geschaffen und entsprechend dem Bedarf der BewohnerInnen des Graefekiezes genutzt.
 : Next to living spaces, small offices and commercial spaces as well as socially-oriented organizations, as are needed in the neighborhood, can find space here.

Mischung von Bautypologien: Etagenwohnungen, barrierefreie Wohnungen, Townhouses für kinderreiche Familien, generationsübergreifend nutzbare variable Wohnungsaufteilungen mit Gemeinschaftsflächen und Wohnungen für betreute Wohngruppen.
 : Mix of typologies: multistory apartment buildings, barrier-free apartments, townhouses for families with children, cross-generational and flexible floor plans with community spaces, assisted living.



2



3



4

SOZIALE AUSRICHTUNG: KULTURELLE UND SOZIALE TRÄGER WIE VIVANTES, PSYCHIATRISCHE TAGESKLINIK, PROWO, MUTTER-KIND-PROJEKT, WESTLICH-BUDDHISTISCHES TOR, VERANSTALTUNGSRÄUME
 : SOCIAL FOCUS: CULTURAL AND SOCIAL ORGANIZATIONS SUCH AS THE VIVANTES PSYCHIATRIC DAY CLINIC, PROWO, MOTHER-CHILD-PROJECT, WESTERN BUDDHIST GATE, EVENT SPACES

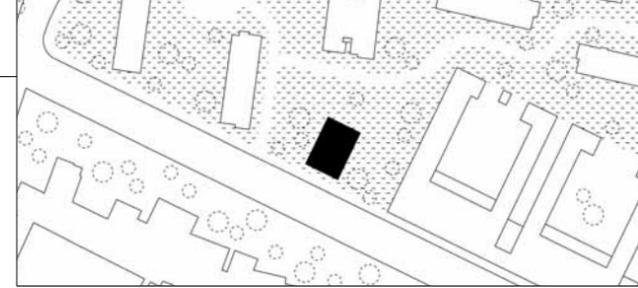
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTSFLÄCHE MIT SPIELPLATZ
 : COMMON AMENITIES: COMMUNITY AREA WITH PLAYGROUND



5

- **R50 – RITTERSTRASSE 50 GBR**
- IFAU + JESKO FEZER / HEIDE & VON BECKERATH ARCH.

DIMAGB MATTHIAS. G. BUMANN,
STUDIOC NICOLE ZAHNER,
INGENIEURBÜRO NORBERT LÜTTGENS



2010
•• 2011
2013

NEUBAU
≡ NEW BUILDING

GBR
≡ CIVIL LAW ASSOC.

19
62
15 15
0 0
0

MONATLICH
≡ MONTHLY

8
2055 M²
408
2780
2241

530 000 EUR
4 670 000
2130 EUR/M²



1

☐ • • • ☐
• • •
☐ • • ☐
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTS-
RAUM MIT WERKSTATT UND WASCHKÜCHE 98 M²,
DACHTERRASSE 38 M², UMLAUFENDE UMGÄNGE 465 M²
≡ COMMON AMENITIES: COMMUNITY SHARED SPACE
WITH WORKSHOP AND LAUNDRY 98 M², ROOF TERRACE
38 M², CONTINUOUS WALKWAY ALL AROUND 465 M²

🌐 ÖKOLOGIE: 30 PROZENT UNTER ENEV 2009 (KFW 70),
FASSADE IN HOLZBAUWEISE, UMLAUFENDE GÄNGE
UND DACHTERRASSE ALS PFLANZBEREICHE
(SONNENSCHUTZ, MIKROKLIMA)
≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILD-
ING, TIMBER FAÇADE, WALKWAYS AND ROOF TERRACE
AS PLANTING AREAS (SUNSCREEN, MICROCLIMATE)

🏠 FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG
UND -VERÄNDERBARKEIT
≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN + CHANGEABILITY

⌘ URBANE INTERAKTION: GEMEINSCHAFTSRAUM DIENT
LOKALEN INITIATIVEN ALS TREFFPUNKT UND VERAN-
STALTUNGSRAUM.
≡ URBAN INTERACTION: COMMUNITY SHARED SPACE
SERVES LOCAL INITIATIVES AS MEETING PLACE AND
EVENT SPACE

👥 SOZIALE AUSRICHTUNG: GEMEINSAME AKTIVITÄTEN
≡ SOCIAL FOCUS: COMMUNITY ACTIVITIES

👧 KINDERFREUNDLICHKEIT
≡ CHILD FRIENDLY

♿ BEHINDERTENFREUNDLICHKEIT
≡ DISABILITY FRIENDLY

1 Neben Raum für mögliche Nutzbeete und
einem Platz zum Grillen bietet der Garten
großzügige Flächen für Spiel und Erholung.
Das Gelände verbleibt insbesondere an der
Ostseite zur Straße und zur umgebenden
Wohnsiedlung offen. Der Garten schließt
an die vorhandenen offenen Grünräume an
und erlaubt den Zu- und Durchgang für die
Nachbarn.
≡ The garden is large enough for a vegeta-
ble patch, a grill area, and still has plenty of
space for rest and recreation. The garden
will remain open, even to the street side and
also to the neighboring buildings. In this way,
the garden will connect existing green space
and allow neighbors to pass through.

2– Der Gemeinschaftsraum dient als Freizeit-
und Arbeitsstätte, Gästewohnung sowie
Gemeinschaftsküche. Drei Zugänge sichern
die Zentralität des Raums in der alltäglichen
Benutzung. Eine Treppe und eine durchge-
hende Empore verbinden die unterschiedli-
chen Höhenniveaus.
≡ The community shared space serves as a
living and working room, a guest apartment,
and a shared kitchen. Three entrances to
the space secure its daily use and central
function as a meeting place. A stairway and
a continuous gallery space connect the dif-
ferent levels.



3



2

🎯 QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: PARTIZIPATIVER
GESTALTUNGSPROZESS MIT HOHER URBANER INTER-
AKTION UND RÄUMLICHEM OPTIONSPOTENZIAL
≡ ARCHITECTURAL QUALITY: PARTICIPATORY DESIGN
PROCESS WITH HIGH POTENTIAL FOR URBAN INTER-
ACTION AND SPATIAL VARIETY

🔄 NUTZUNGSMISCHUNG: ATELIER, ARBEITSRAUM
≡ MIXED-USE: STUDIO, OFFICE SPACE

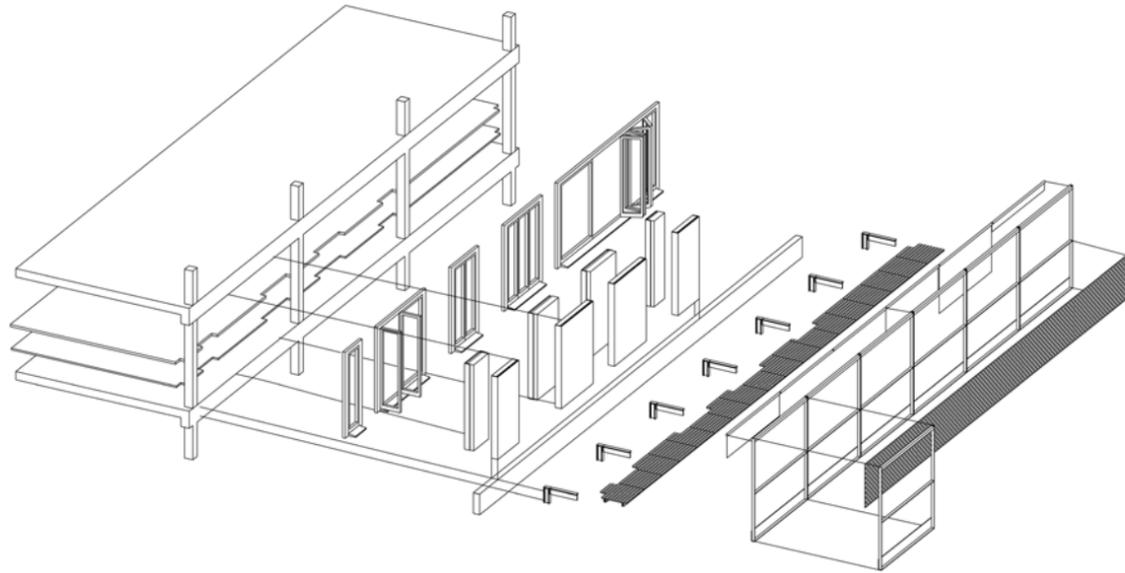
🌿 GRÜNRÄUME: GARTEN 1483 M²
≡ GREEN SPACES: GARDEN 1483 M²



4

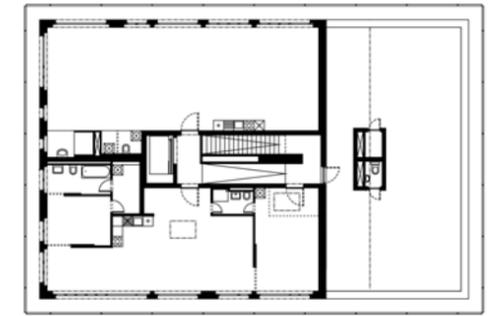


5

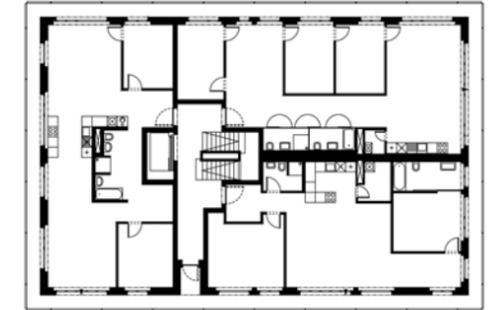


1

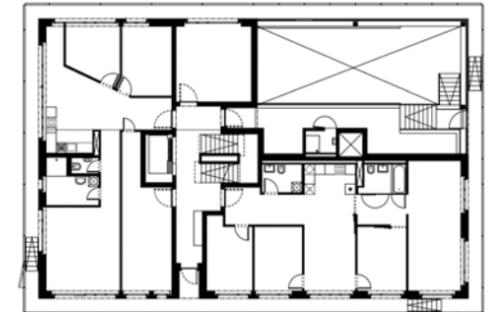
- 1 Die Mitglieder konnten aus einem Katalog von Standardgebäudeelementen wählen. Der Innenausbaustandard ist relativ niedrig, erlaubt so aber eine große Flexibilität.
 : A catalogue of standard building elements was developed, from which each party could choose. The interior finishing standards are quite simple but allow for a great deal of flexibility.
- 2 Umlaufende Umgänge in jedem Geschoss sollen als wohnungsbezogene Freibereiche dienen und sind gleichzeitig als gemeinschaftliche Flächen über die Haupteintrittsräume zugänglich.
 : Balconies wrap continuously around the building on every floor, expanding the living space of the apartments. Furthermore, these are common spaces that are accessible from the main circulation spaces.



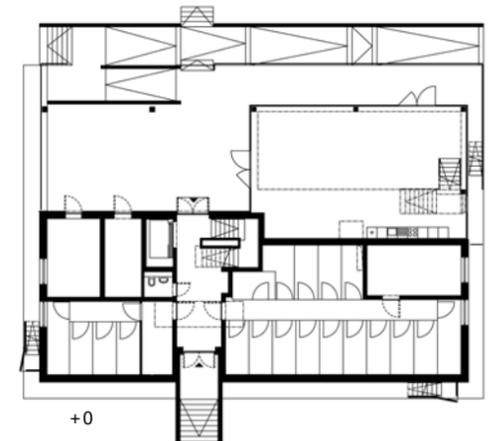
+7



+5

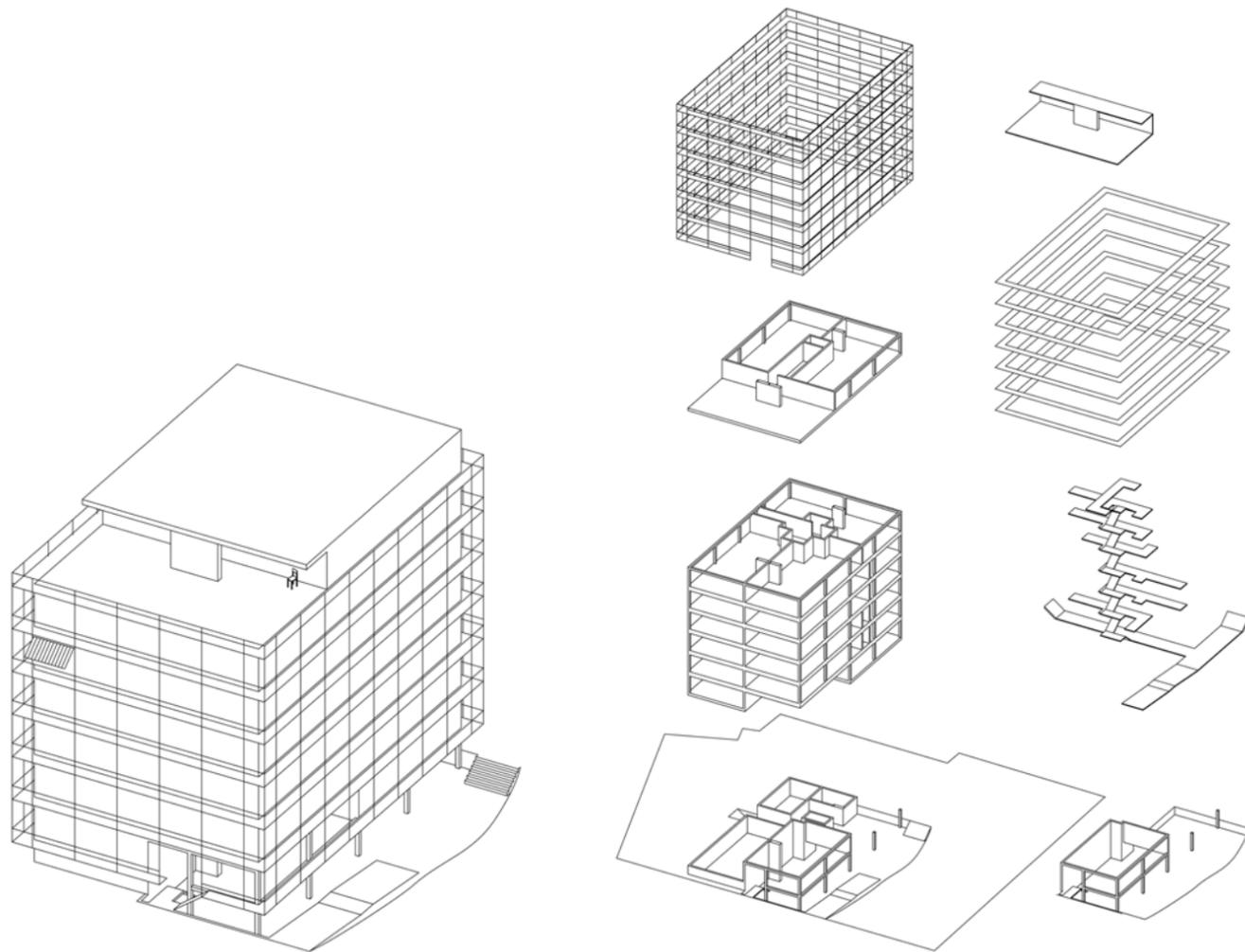


+1

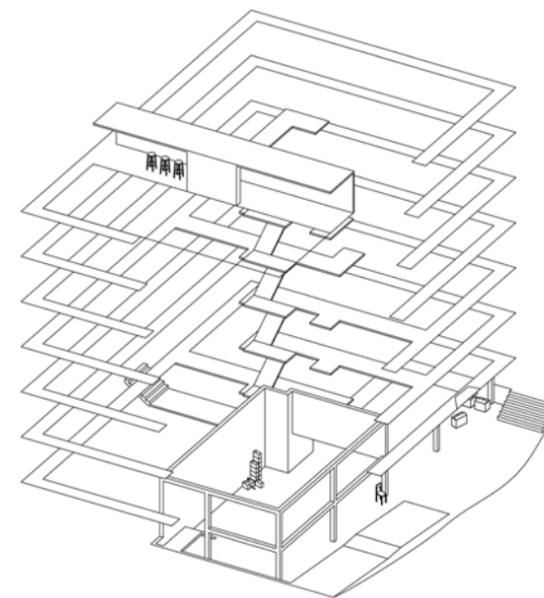


+0

1:500



2



PRINZESSINENGÄRTEN

- NOMADISCH GRÜN, MARCO CLAUSEN



URBANE LEBENSQUALITÄT

Die „Prinzessingärten“ sind – im wahrsten Sinne des Wortes – eine Graswurzel-Initiative, die die urbane Kulturlandschaft bereichert und Menschen unterschiedlichster Herkunft zusammenbringt. Die komplett durch ehrenamtliches Engagement entstandenen Gärten sind kostenfrei und für jeden zugänglich – Mitgärtner*innen darf jede(r). Das Grundstück wird von der Stadt für 2.300 € im Monat gemietet. Die Gärten werden von dem gemeinnützigen Verein „Nomadisch Grün“ als Ort für informelle Bildung unterhalten, mit Workshops, einem Gartencafé und einer Vielzahl kultureller Aktivitäten. Lange stand der Grundstück zum Verkauf und die Zukunft der Gärten ungewiss. Nun in Dezember 2012, ist beschlossen worden das Grundstück nicht zu privatisieren und, das der Prinzessingärten am Moritzplatz bleiben kann. Die Prinzessingärten haben eine Vielzahl weiterer urbaner Gärtnerprojekte in Berlin und auch Anderswo inspiriert. – nun werden sie zum Symbol für eine zukunftsorientierte Liegenschaftspolitik.

URBAN CULTURE

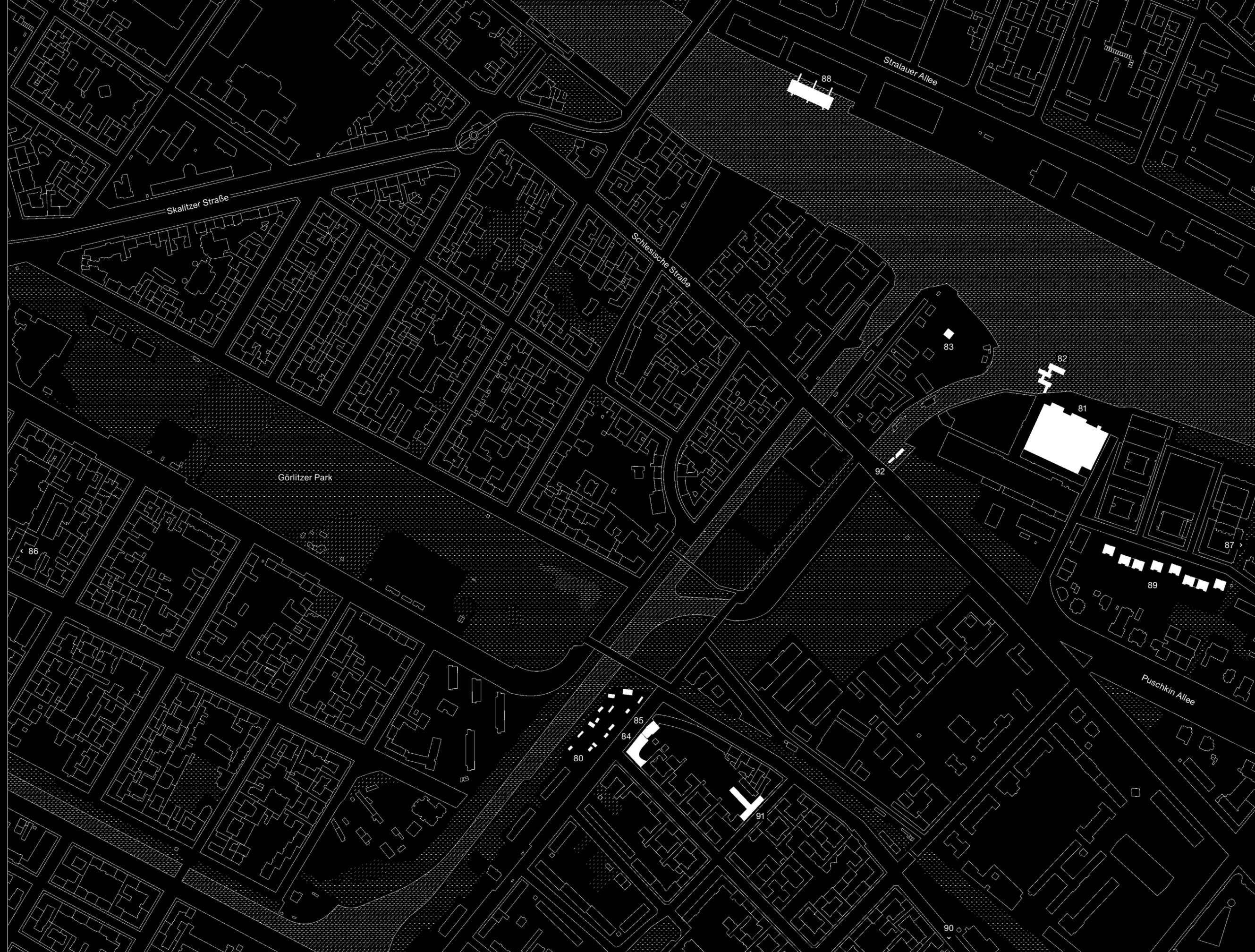
The Prinzessingärten (Princesses' Gardens) is an urban gardening project, a grass-roots initiative in the true sense of the word, created entirely by volunteers and contributing to urban culture by bringing people of different backgrounds together. The gardens are open to the public with free entrance and anyone can join in the gardening efforts. The site is rented from the city for 2,300€ per Month. The Nomadisch Grün non-profit association maintains the garden as a place for informal education. Workshops, the garden café, and a myriad of cultural events have resulted. The site has been for sale and therefore the future of the garden was uncertain. In December 2012, the city resolved not to privatize the site and that the Prinzessingärten may remain. This project has inspired many new urban gardening projects in Berlin and other places – Now they will also be a symbol for future oriented, public land-use policies.



RUND UM DIE
LOHMÜHLENINSEL
AROUND THE
LOHMÜHLENINSEL

80	Lohmühlenstraße/Ecke Kieholzstraße <i>Wagenburg am Land- wehrkanal</i>	1991
81	Eichenstraße 4 <i>Arena</i>	1995
82	Eichenstraße 4 <i>Badeschiff</i> Wilk Salinas Architekten	2004
83	Paul-Lincke-Ufer + Lohmühleninsel <i>Autofrei Wohnen</i> Berlin eG N. Safi-Schöppe, N. Rheinlaender, S. Wagner	2010
84	Lohmühlenstraße 60 <i>KarLoh</i> Carpaneto Architekten, Die Zusammenarbeiter	2010
85	Lohmühlenstraße 62 <i>Zwillingshaus</i> ArGe Degenhardt Schöningh	2011
86	Lausitzer Straße 38 <i>Genossenschaftsprojekt</i> Stadtoase Architektur- büro A. Wettig	2011 170
87	Vicki-Baum-Straße 28-40 <i>11 Freunde</i> AFF Architekten	2011 172
88	Stralauer Allee 3-16 <i>SPREE 2011</i> Ralf Steeg, LURI Watersystems	2012 174
89	Martin-Hoffmann- Straße 2-6 ArGe Keinert-Büsching	2012
90	Kieholzstraße 416-418 <i>Wohnen am Hochdamm</i> immolog. Architekten	2013
91	Krüllsstraße 6-10 <i>Gartenhaus</i> Die Zusammenarbeiter + KonzeptRealität	2014
92	Am Flutgraben 1 <i>Club der Visionäre</i>	/

Öffentl. Grünfläche	Public Park	
Öffentl. Spielplatz	Public Playground	
Gewässer	Water	
S/U/DB Bahnhof	S/U/DB Station	
Tram Haltestelle	Tram Station	



RUND UM DIE LOHMÜHLENINSEL: Hier geht das hippe Kreuzberg der Schlesische Straße ins beschauliche Alt-Treptow über, die Grenze definiert das Kultur- und Veranstaltungszentrum Arena in einer alten Omnibushalle mit der benachbarten Kunstfabrik am Flutgraben, dem Club der Visionäre und dem Badeschiff. Weiter östlich, auf Friedrichshainer und Lichtenberger Gebiet, sind an der städtischen Rummelsburger Bucht mehr als 2000 Wohnungen und 200 Einfamilienhäuser entstanden, teilweise auch durch Baugruppen – gerne auch als „Reihenhausbau im Kollektiv“ bezeichnet. Eine jüngere Entwicklung sind die Baugruppenprojekte in Alt-Treptow, rund um die Karl-Kunger-Straße und die Lohmühleninsel. Die Karla-Pappel-Initiative positioniert sich offen gegen mittlerweile acht Projekte, sieht in ihnen die Verursacher von erhöhten Mieten und Verdrängung.

⋮ AROUND THE LOHMÜHLENINSEL: The hip Kreuzberg of the Schlesische Straße runs over into tranquil Alt-Treptow here, with the border being defined by the culture and event center, Arena, which is housed in the old Omnibus hall together with the benchmark Kunstfabrik am Flutgraben, the Club der Visionäre, and the Badeschiff. Further to the east, in the areas of Friedrichshain and Lichtenberg, over 2,000 apartments and 200 single-family homes were built in the Rummelsburger Bucht, partly in co-housing or so called “collective row-housing.” A younger development of co-housing projects in Alt-Treptow is forming around the Karl-Kunger-Straße and Lohmühleninsel. The Karla-Pappel initiative has spoken out publicly against at least eight projects that they see as the cause of rising rents and displacement.



• **GENOWO E.G. BAUHERR, LAUSITZER STRASSE 38**
 STADTOASEN ARCHITEKTURBÜRO ANDREAS WETTIG
 STÜBLER WOHN SERVICES
 K + P STATIK,
 IRG HAUSTECHNIK,
 DIETER FRASCH BAULEITUNG



2008

2009

2011

NEUBAU UND ALTBAU
 ≡ NEW AND EXISTING

GENOSSENSCHAFT
 ≡ CO-OP

23
 33
 6 6
 2 2
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

7
 487 M²
 366
 1599
 227

/ EUR
 2 470 000
 1453 EUR/M²



1



ÖKOLOGIE: ENERGIESTANDARD KFW70: HOHE FASSADEN-, DACH- UND ERDGESCHOSSFUSSBODEN-DÄMMUNG, LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG, FERNWÄRMEVERSORGUNG, LEITUNGEN FÜR EINE SPÄTERE NACHRÜSTUNG MIT SONNENKOLLEKTOREN
 ≡ BUILDING ECOLOGY: ENERGY STANDARD KFW70: HIGHLY INSULATED FAÇADE, ROOF, AND GROUND FLOOR, VENTILATION SYSTEM WITH HEAT RECOVERY, DISTRICT HEATING, INFRASTRUCTURE FOR FUTURE SOLAR PANEL INSTALLATION



GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSHOFGARTEN 100 M²
 ≡ GREEN SPACES: SHARED COURTYARD GARDEN 100 M²



QUALITÄT DER ARCH.: NEUGESTALTUNG ECKSITUATION
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: REDESIGN OF BUILDING CORNER



SOZIALE AUSRICHTUNG: BEWOHNERFESTE, DIE ALTMETER UND NEUE GENOSSEN ZUSAMMENBRINGEN, GEMEINSAME BETEILIGUNG AN AKTIVITÄTEN DES STADTTEILZENTRUMS
 ≡ SOCIAL FOCUS: RESIDENT PARTIES TO BRING TOGETHER NEW AND OLD NEIGHBORS, COMMUNITY PARTICIPATION IN ACTIVITIES BY THE LOCAL NEIGHBORHOOD CENTER



BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: GENOSSENSCHAFT, GRUNDSTÜCK IN ERBPACHT
 ≡ SPECIAL FINANCING MODEL: CO-OP ASSOCIATION, PROPERTY IN LEASEHOLD ASSOCIATION

- 1 Überecksicht des Gebäudes an der Straßenkreuzung
 ≡ Corner view of the building at street intersection
- 2 Vorher-Nachher: Einschnitte im Altbau werden zu Balkonen
 ≡ Before and after: connections to the old building in the form of balconies
- 3 Eingangssituation im Erdgeschoss mit EG-Wohnungen
 ≡ Entry situation with ground-floor apartments



2



3



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GÄSTEWOHNUNG 39 M² MIT GEMEINSCHAFTS-DACHTERRASSE 88 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: GUEST APARTMENT 39 M² WITH COMMUNITY ROOF TERRACE 88 M²

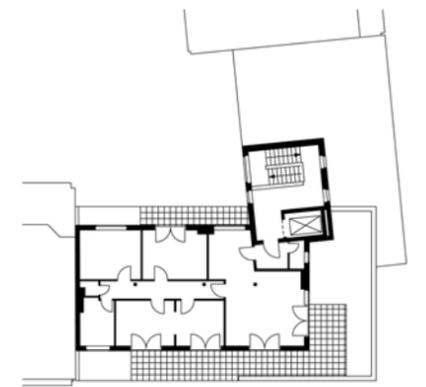


URBANE INTERAKTION: BETEILIGUNG IM STADTTEILZENTRUM
 ≡ URBAN INTERACTION: PARTICIPATION IN LOCAL NEIGHBORHOOD CENTER



BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

1:500



+6



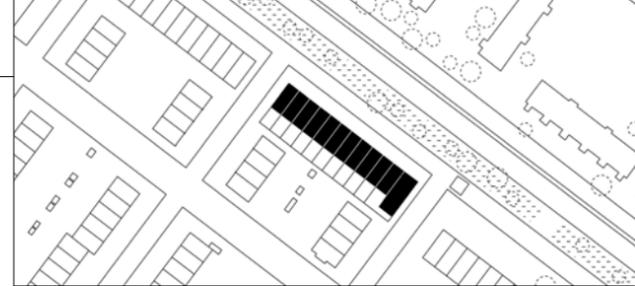
+2



+0

ELFFREUNDE

AFF ARCHITEKTEN GMBH
 AFF ARCHITEKTEN GMBH
 INGENIERBÜRO BAUART PETER KLAUS,
 INGENIEURBÜRO CLAUS CANARIUS,
 C&F HAUSTECHNIK



2010
 2010
 2012

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSOC.

11
 38
 7 8
 0 0
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

4
 1507 M²
 2367
 140
 0

450 000 EUR
 2 531 000
 1900 EUR/M²



1

1- Innerhalb eines Rasters konnten die Bewohner individuelle Deckendurchbrüche, Raum- und Terrassengrößen aussuchen.
 4 ≡ Within a structural grid, each party could choose the position of the stairs as well as room and terrace sizes.

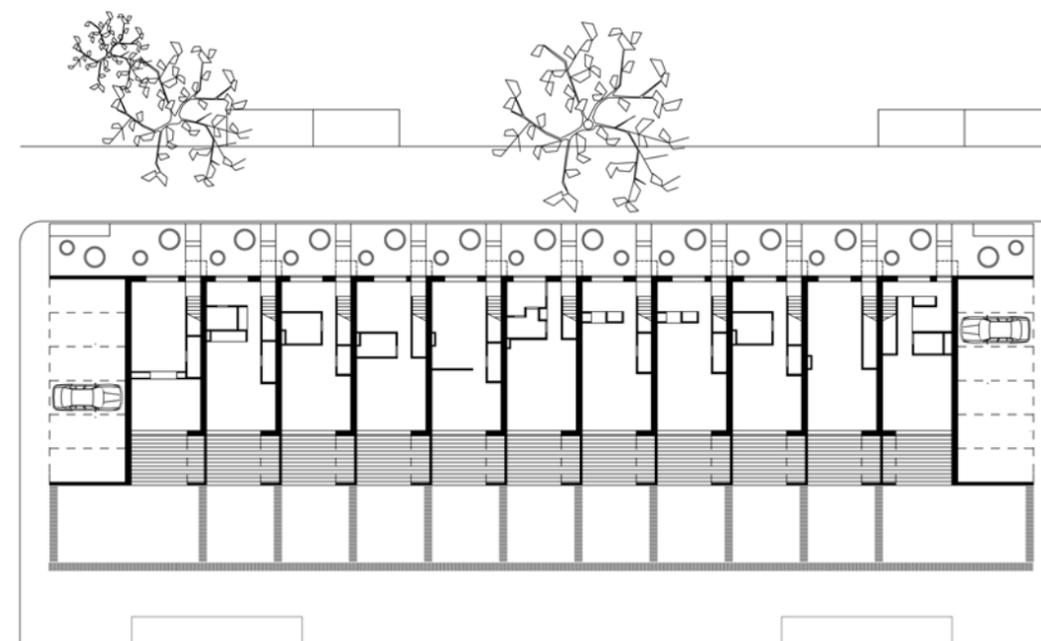
Kleine Gärten werden von den 11 Freunden auch zum Obst- und Gemüseanbau gemeinsam genutzt.
 ≡ The gardens are also used by the eleven friends as vegetable patches and are shared with each other.



2



3



1:500

GRÜNRÄUME: VORGÄRTEN UND KLEINE NUTZER-GÄRTEN, JE CA. 15 M²
 ≡ GREEN SPACES: FRONT YARD AND SMALL BACK YARDS OF APPROX. 15 M² EACH

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: URBANES REIHENHAUS
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: URBAN TOWNHOUSES

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

NUTZUNGSMISCHUNG: ZWEI BÜROEINHEITEN
 ≡ MIXED-USE: 2 OFFICES

ÖKOLOGIE: KFW-EFFIZIENZHAUS 85, FERNWÄRME
 ≡ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE BUILDING, DISTRICT HEATING

SOZIALE AUSRICHTUNG: REGELMÄSSIGE NACHBARSCHAFTSFESTE, SPIELGRUPPEN, LAUFGRUPPE, BABYSITTING
 ≡ SOCIAL FOCUS: NEIGHBORHOOD PARTIES, PLAY-GROUPS, BABYSITTING

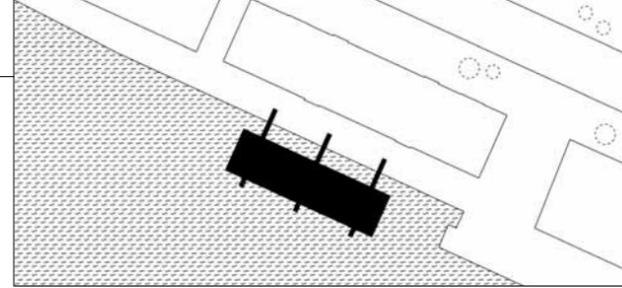
GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: CARPORT
 ≡ COMMON AMENITIES: CARPORT



4

SPREE 2011

LURI.WATERSYSTEMS.GMBH, CET-01 ARCH., H. KÖNIG ARCH.
 • RALF STEEG, LURI.WATERSYSTEMS.GMBH
 UBC GMBH, HEG ING., AKUT ING., ACTEMIUM CONTROLMATIC,
 HANS HUBER AG, KRÜGER WABAG / VWS GMBH, WEDECO /
 XYLEM GMBH, BERLINER WASSERBETRIEBE, TU-BERLIN



PILOT PROJEKT Mitten in der Stadt im Fluss baden! Was in anderen Städten bereits Realität ist, war für den Ingenieur Ralf Steeg und seine Mitstreiter Antrieb für eine mittlerweile über ein Jahrzehnt andauernde visionäre Forschungsinitiative. 2001 legte er die erste Studie für eine Anlage zur Speicherung von Kanalisations-Abwasser – die Hauptursache für die Wasserverschmutzung in der Berliner Spree – vor. Dann galt es, Überzeugungsarbeit zu leisten: bei Förderinstitutionen wie der Deutschen Umweltstiftung oder dem Bundesforschungsministerium, vor allem aber bei Behörden und den wechselnden Grundstückseigentümern, um eine Pilotanlage zu realisieren. Nach jahrelangen Verhandlungen wurde das erste Etappenziel erreicht: Im September 2012 eröffnete die Pilotanlage am Osthafen. Hier wird eine Technologie erprobt, die weltweit einsetzbar sein könnte. Die Anlagen können mit Plattformen versehen werden und bieten damit vielfältige weitere Bau- und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Wasser – grüne Inseln als Garten- oder Freizeitanlage, für Gastronomie oder als Bootsanleger. Jetzt gilt es im nächsten Schritt, Berlin und andere Kommunen von der großflächigen Anwendung des Systems zu überzeugen.



PILOT PROJECT : Swimming in the river in the center of the city! What is already reality in many other cities, was motivation for the engineer Ralf Steeg and his colleagues to form a research initiative that has gone on now for over ten years. In 2001, the first paper was presented, proposing a holding system for canalization of sewage and wastewater overflow, the main cause of water pollution in Berlin's Spree River (particularly during heavy rains). In order to realize the project, many people needed to be convinced, not only for the financial support of the project through the Deutschen Umweltstiftung (German Environmental Foundation) or the Bundesforschungsministerium (Federal Research and Development Agency). The main problem was convincing the Berlin Public Authorities and the changing site owners for the authorizations to build the pilot project. This first goal was finally reached, and in September 2012 the first pilot project was opened at the Osthafen. A technology that could be used worldwide as a simple and cost-effective way to keep our rivers clean is being tested here. Furthermore, platforms can be mounted onto the tanks that would provide space for many other additional uses on the water. These could become green islands for recreation, restaurants, or boat docks. The next step will be to convince Berlin and other locations to employ the system over a larger area in order to achieve swimming water quality.



AM GLEISDREIECK PARK AROUND THE GLEIS- DREIECK PARK

93	Methfesselstraße 9 <i>Gartenhaus</i> Siegl + Albert Arch.	2005	
94	Kreuzbergstraße 12a <i>Haus und Hof</i> Siegl + Albert Arch.	2005	
95	Flottwellstraße 1 <i>Polis</i> Stahl Denninger Planungsgesellschaft	2011	
96	Flottwellstraße 2 Heide Von Beckerath Architekten	2011	180
97	Monumentenstraße 13e AKAI Büro für Architek- tur + Gestaltung	2011	
98	Blücher Straße 24 Liebscher-Tauber + Tauber Architekten	2013	
99	Quartier Möckernstra- ße/Yorckstraße 24 <i>Möckernkiez</i>	2014	184
100	Am Mehrigdamm/Ecke Obentrautstraße	2014	
101	Flottwellstraße <i>Metropolis</i> Stahl Denninger Planungsgesellschaft	2014	
102	Dennewitzstraße 1 <i>DennewitzEins</i> Siegl + Albert Arch., DMSW Arch., Roedig.Schop Arch.	2013	



Öffentl. Grünfläche	Public Park	
Öffentl. Spielplatz	Public Playground	
Gewässer	Water	
S/U/DB Bahnhof	S/U/DB Station	
Tram Haltestelle	Tram Station	

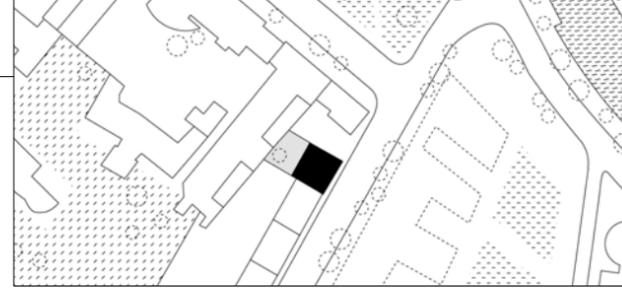
AM GLEISDREIECK PARK: Mehr als 40 Jahre lang war diese Stadtbrache auf dem ehemaligen Gelände des Anhalter und Potsdamer Güterbahnhofs nicht öffentlich zugänglich. Die Berliner Landschaftsarchitekten und Stadtplaner von Atelier Loidl haben sie in einen 36 Hektar großen Park transformiert und wurden dafür unter anderem im Rahmen des Urban Quality Awards als beispielhaftes Projekt zukunftsfähiger Stadtentwicklung ausgezeichnet. Der östliche Teil des Parks wurde im Herbst 2011 eröffnet, der Westpark soll im Jahr 2013 fertig sein. An den Rändern des Parks entstehen nun – in Sichtweite des Potsdamer Platzes – neue Stadtquartiere, deren Entwicklung maßgeblich von Baugemeinschaften mitbestimmt wird. Hier sollen Schöneberg und Kreuzberg zusammenwachsen. Inwiefern in diesem Gebiet dann tatsächlich ein urbanes, vitales Straßenbild entsteht, ist noch offen. Mehrere Großbaugruppen sowie die Möckernkiez-Genossenschaft wollen bis 2015 zusammen über 1000 Wohnungen fertigstellen.

AROUND THE GLEISDREIECK PARK: For more than forty years the area of the former Anhalter and Potsdamer freight rail stations stood unused and closed off in the center of the city. The Berliner landscape architects and city planners from Atelier Loidl have transformed it into a 36 hectare park, which has been distinguished as an exemplary project for sustainable city planning within the framework of the Urban Quality Awards. The eastern section of the park was opened in the fall of 2011 and the west park will be finished in 2013. At the edge surrounding the park, within sight of Potsdamer Platz, entire new city quarters will be built, mainly developed by co-housing groups. Schöneberg and Kreuzberg will grow together here. Whether or not a real urban district with a lively streetscape will evolve, remains to be seen. Several large co-housing groups and the co-op association Möckernkiez will build well over 1,000 apartments before 2015.



FLOTTWELLSTRASSE 2 GBR

• HEIDE & VON BECKERATH ARCHITEKTEN BDA
 BÜRO FÜR PROJEKTENTWICKLUNG WINFRIED HÄRTEL,
 STUDIO C NICOLE ZAHNER – TRAGWERKSPLANUNG,
 PRG INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH – HAUSTECHNIK



2007
 2008
 2011

NEUBAU
 ≡ NEW BUILDING

GBR
 ≡ CIVIL LAW ASSC.

12
 28
 4 4
 2 2
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

7
 418 M²
 233
 1483
 /

326 969 EUR
 2 643 203
 2500 EUR/M²



- Die Split-Level-Verbindung ist offen ausgebildet und ein zentrales Element des Raumes.
 ≡ The split-level connection is open and a central part of the whole space.
- Durch Schiebetürelemente kann dieser Raum abgetrennt werden.
 ≡ The sliding walls allow for this space to be divided.
- Breite Treppenstufen bilden die Verbindung zwischen Atelier und Straße, die so zum Treffpunkt wird.
 ≡ Wide stairs step down from the studio space to the street providing a connection and meeting place.

- Blick von der Straße auf den Gemeinschaftsgarten mit Wasserbecken
 ≡ View from the street to the shared garden space and water basin.
- Die Balkone zur Straßenfront sind als Stufe ausgebildet und verbinden so Innen- und Außenraum mit einer eingebauten Sitzgelegenheit.
 ≡ The balconies to the front façade step up or down and spacially connect the interior and exterior while forming a built-in seat.



1



2



3



4

ÖKOLOGIE: ANFORDERUNGEN AUS DER ENEC 2009 WERDEN UM 30% UNTERSCHRITTEN
 ≡ BUILDING ECOLOGY: 30% ENERGY SAVINGS IN COMPARESON TO THE 2009 STANDARDS FOR A LOW ENERGY-USE BUILDING

FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG, SCHIEBEWANDSYSTEME UND VERÄNDERBARKEIT
 ≡ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN, SLIDING WALL SYSTEM AND CHANGEABILITY

QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: GESAMTGESTALTUNG
 ≡ ARCHITECTURAL QUALITY: BUILDING DESIGN

GRÜNRÄUME: GEMEINSCHAFTSGARTEN MIT WASSER-BASSIN 255 M²
 ≡ GREEN SPACES: SHARED GARDEN WITH WATER BASIN 255 M²

KINDERFREUNDLICHKEIT
 ≡ CHILD FRIENDLY

URBANE INTERAKTION: DIE GESTALTUNG DES ERDGESCHOSSES
 ≡ URBAN INTERACTION: THE DESIGN OF THE GROUND FLOOR

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: DACHTERRASSE 26 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: ROOF TERRACE 26 M²

NUTZUNGSMISCHUNG: 1 STUDIOEINHEIT (ATELIER)
 ≡ MIXED-USE: 1 STUDIO SPACE

BEZAHLBARKEIT
 ≡ COST EFFECTIVE



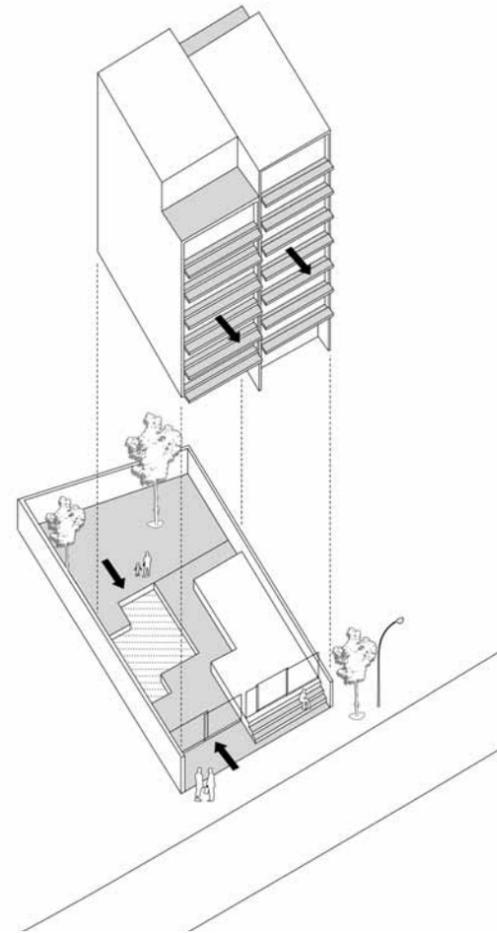
5



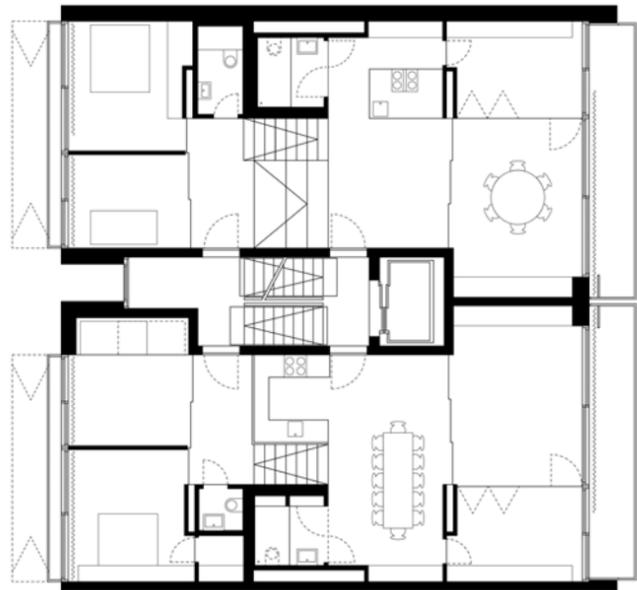
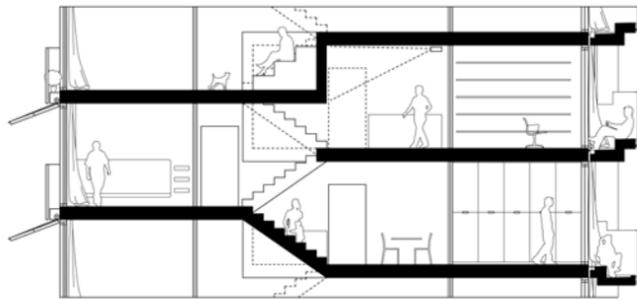
6



1

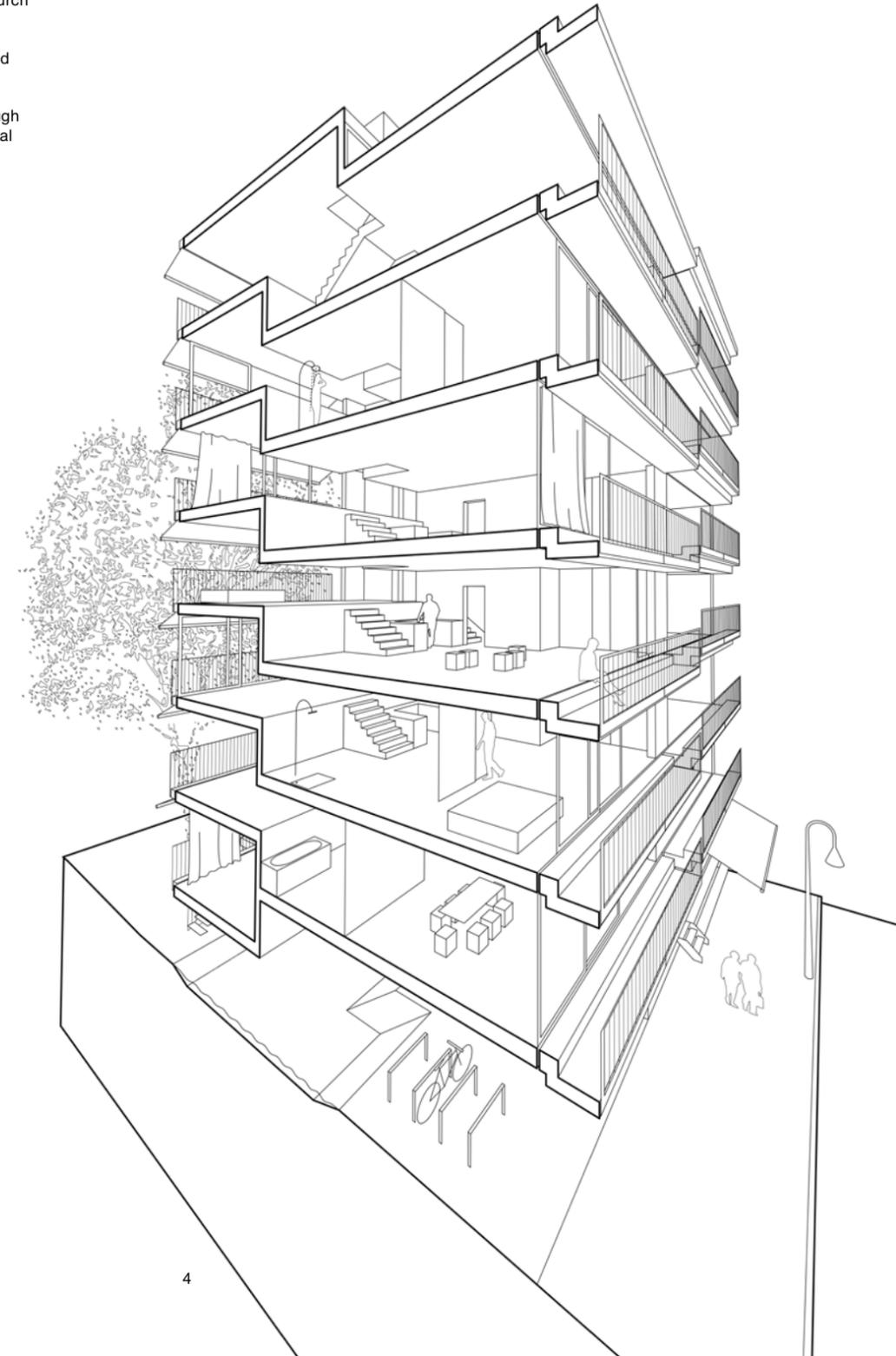


2



- 1 Pioniergrundstück: Das Wohnhaus befindet sich im innerstädtischen Landschaftsraum nahe dem Potsdamer Platz und dem Landwehrkanal. Die Grundstücke rund um das Haus werden erst entwickelt. Die Schwierigkeit bestand darin, schon jetzt eine Gewerbebeeinlichkeit zu bauen, ohne potenzielle Nutzer.
 - ∴ Pioneer Site: The building is located in the center of the city near Potsdamer Platz and the Landwehr Canal, but is a leftover green space that is being made into a large park. The neighboring building sites are now being developed. The difficulty was to build a shop space on the ground floor before any feasible users exist.
- 2 Die Interaktion zwischen Innen- und Außenraum, die Verbindung vom Garten- zum Straßenraum sowie dessen Aktivierung durch eine Erdgeschossnutzung sind zentrale Entwurfsideen.
 - ∴ The interaction between the interior and exterior spaces, the connection from the garden to the streetscape as well as the activation of the public street space through an appropriate ground floor use are central ideas of the architectural concept.

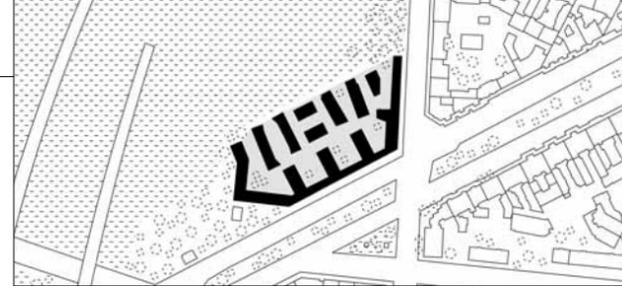
- 3 Im Grundriss sind die privaten und gemeinschaftlichen Zonen sowie die Schiebeelemente gekennzeichnet.
 - ∴ In the plan, the shaded areas show various zones of private to shared spaces as well as the sliding wall elements.
- 4 Im Schnitt sind die räumlichen Beziehungen, die durch das Split-Level-System entstehen, sowie die unterschiedlichen Balkonvarianten zu sehen.
 - ∴ In section we can observe the spatial connections that are achieved by the split-level plan as well as the balcony variations.



4

• MÖCKERNKIEZ EG

DREES + SOMMER, BE BERLIN, R. DISCH SOLARARCH.,
ROEDIG.SCHOP ARCH., SCHULTE-FROHLINDE ARCH., BAU-
FRÖSCHE ARCH., KOFLER ENERGIES, HOCHC ITP, DBD PLAN



PIONIERENTWICKLUNG Auf dem 30.000 m² großen Gelände des ehemaligen Anhalter Güterbahnhofs, angrenzend an den neuen Park am Gleisdreieck, entsteht durch die „Bürgerinitiative Möckernkiez“ ein neues Quartier als Bindeglied zwischen Kreuzberg und Schöneberg. Das Ziel ist die Errichtung eines sozialen und ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers und die Umsetzung von Barrierefreiheit. Das neue Viertel wird über Kinderspielplätze, zwei öffentliche Stadtplätze und pro Haus über eine Gemeinschaftsdachterrasse verfügen. Es gibt eine Nutzungsmischung von 430 Wohneinheiten für ca. 1000 Menschen, ein Hotel und 2500 m² Büro- und Gewerbefläche. Die geplanten Gebäude werden gemäß den Anforderungen zum KfW-Effizienzhaus 40 und in Passivhausbauweise errichtet. Ein Energiekonzept mit Photovoltaik, Energie aus Abwasserwärme, Wärme und Strom aus Biogas, Wärme aus Holz (Holzpellet-Kessel) und einer möglichst hohen Deckungsrate des Energiebedarfs aus regenerativen Energien ergänzt die energieeffiziente Bauweise. Nach derzeitigem Planungsstand werden rund 7000 Quadratmeter Grünfläche realisiert. Das Projekt entstand als Genossenschaftsmodell des Möckernkiez e.V., der durch seine über 1000 Mitglieder die 8 Millionen Euro für den Grundstückskauf aufbrachte. Die Anwohner des zukünftigen Areals wurden durch zahlreiche Informationsveranstaltungen, unter anderem im Nachbarschaftsraum des Vereins, von Beginn an stark eingebunden. Seit 2012 wird gebaut und das gesamte Quartier soll bis Mitte 2014 fertig sein.

PIONEER DEVELOPMENT On the 30,000-m² site of the former Anhalter freight depot, bordering on the Gleisdreieck Park, the grass roots initiative "Möckernkiez" is planning to build an entire new quarter that will connect between the districts of Kreuzberg and Schöneberg. The goal is to construct a socially and ecologically sustainable quarter that is completely barrier free and will have playgrounds for children, open public plazas, and common roof terraces. The building uses are mixed, with 430 apartments for approximately 1,000 people as well as a hotel and 2,500-m² office and commercial spaces. The buildings are planned to a passive energy standard and the energy concept utilizes mainly renewable resources such as photovoltaic, energy from warm waste water, warmth and energy from biogases, or wooden pellet heating systems. According to the current planning, over 7,000-m² of green space will be created. The project is being realized in the form of a co-op association, the "Möckernkietz e.V.," which through its 1,000 members was able to purchase the site for eight million euros. The neighborhood has been involved in the planning process by way of information events. Construction began in 2012 and the new quarter will be finished by mid-2014.

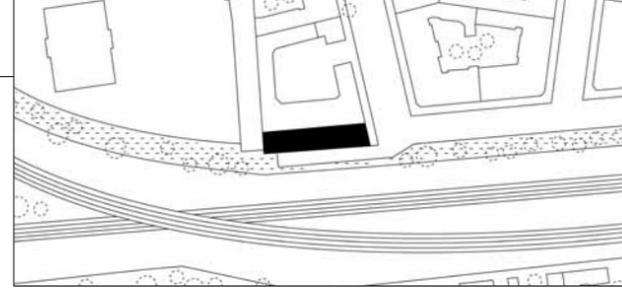


ANDERE ORTE: Auch außerhalb der neun Kartierungsgebiete entfaltet sich die Selfmade City. Exemplarisch werden im Folgenden einzelne Entwicklungen, die von Adlershof bis Wedding reichen, vorgestellt.

: OTHER PLACES: The Selfmade City is also developing outside of the nine mapped neighborhoods. On the following pages, exemplary projects are presented that are in areas of the city that reach from Adlershof to Wedding.



• **M 29 – MIETSHAUS IM MIETSHÄUSER SYNDIKAT**
 CLEMENS KRUG ARCHITEKTEN + R. BURGHARDT, E. WILLIAMS
 BERNHARD HUMMEL
 IFB INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN THAL + HUBER,
 AKUT SOLAR- UND HAUSTECHNIK



2008

2010

2012

NEUBAU

NEW BUILDING

GMBH

LIMITED LIABILITY CO.

4

21

2 2

0 0

0

MONATLICH

MONTHLY

3

800 | M²

396

1012

1104

258 000 | EUR

789 000

986 EUR/M²

1

☐ • ☐ GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: GEMEINSCHAFTS-
 ETAGE MIT GROSSER KÜCHE, PROJEKTRAUM 50 M²,
 GÄSTEWOHNUNG, DACHTERRASSE 80 M²
 ☐ • ☐ COMMON AMENITIES: COMMUNITY FLOOR WITH
 SPACIOUS KITCHEN, PROJECT ROOM 50 M², GUEST
 APARTMENT, ROOF TERRACE 80 M²

⊙ SOZIALE AUSRICHTUNG: EINE GROSSE WG OHNE
 KLASSISCHEN WOHNBEREICH: ALLE KÖNNEN ALLES
 NUTZEN.
 ☐ SOCIAL FOCUS: A LARGE SHARED APARTMENT: NO
 TYPICAL PRIVATE LIVING SPACES, EVERYONE CAN
 USE EVERYTHING.

▤ GRÜNRÄUME: GARTEN 380 M²
 ☐ GREEN SPACES: GARDEN 380 M²

⊕ ÖKOLOGIE: KFW-70-STANDARD, BLOCKHEIZKRAFTWERK
 ☐ BUILDING ECOLOGY: VERY LOW ENERGY-USE
 BUILDING, DECENTRAL HEAT AND POWER STATION



BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL: TRÄGER DES
 PROJEKTES IST DIE „HAUSPROJEKT M 29 GMBH“ MIT
 DEN ZWEI GESELLSCHAFTERN HAUSVEREIN UND
 MIETSHÄUSER SYNDIKAT GMBH. SELBSTVERWALTUNG
 UND FINANZIERUNG DURCH MIETERINNEN. NETTO-
 KALTMIETE: ERSTE DREI JAHRE 5,90 €/M², DANACH
 7,20 €/M² OHNE WEITERE STEIGERUNGEN
 ☐ SPECIAL FINANCING MODEL: "HAUSPROJEKT M 29
 GMBH" AND THE "MIETHÄUSER SYNDIKAT" ARE OWN-
 ERS OF THE PROJECT, WHICH IS FINANCED AND MAN-
 AGED BY THE TENANTS. BASIC RENT: FIRST THREE
 YEARS 5,90 €/M², THEN 7,20€/M² WITH NO FURTHER
 INCREASES



URBANE INTERAKTION: EIN PROJEKTRAUM VON 50 M²
 STEHT DER NACHBARSCHAFT UND WEITEREN INITIA-
 TIVEN ZUR VERFÜGUNG.
 ☐ URBAN INTERACTION: PROJECT SPACE 50 M² FOR
 INITIATIVES

2– Auf dem Dach entsteht neben dem Projekt-
 raum ein gemeinschaftlicher Dachgarten.
 ☐ On the roof there will be a community
 garden next to the project room.

1+ Die Architektur des Hauses orientiert sich an
 den Gemeinschaftsflächen. Die einzelnen
 Schlafräume sind alle 16 m² groß. Sechs
 Bäder und fünf Küchen verteilen sich über
 alle drei Etagen.
 ☐ The architecture of the building is ori-
 ented on the shared common spaces. The
 bedrooms are all 16 m² and there are six
 bathrooms and five kitchens spread over all
 three floors.

Die Initiative möchte der Aufwertung und
 Preissteigerung im Gebiet Prenzlauer Berg
 etwas entgegensetzen.
 ☐ A goal of the project is to counter the ris-
 ing prices and upgrading in Prenzlauer Berg.



3



QUALITÄT DER ARCHITEKTUR: BEISPIELHAFT
 LÖSUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNRAUM-
 NUTZUNGEN
 ☐ ARCHITECTURAL QUALITY: SOLUTION FOR A
 SHARED APARTMENT



FLEXIBILITÄT: GRUNDRISSGESTALTUNG
 ☐ FLEXIBILITY: FLOOR PLAN DESIGN



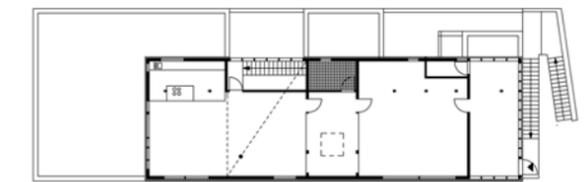
BEZAHLBARKEIT
 ☐ COST EFFECTIVE



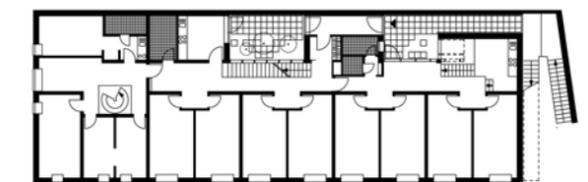
2



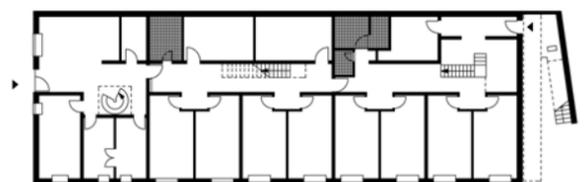
4 1:500



+2



+1

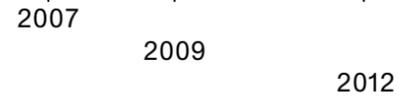
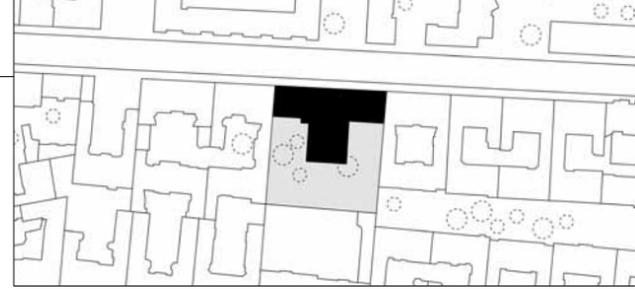


+0

LEBENSORT VIELFALT

ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN GBR

- PSYCHOSOZIALES ZENTRUM FÜR SCHWULE E.V.
- TRAGWERKSPLANUNG DIERKS BABILON UND VOIGT,
- HAUSTECHNIK INGENIEURBÜRO BRANDES UND KOPP



ALTBAU
 ≡ RENOVATION

E.V.
 ≡ ASSOCIATION

25
 35
 0 0
 8 8
 0

MONATLICH
 ≡ MONTHLY

7
 2230 M²
 844
 5098
 1656

2 340 900 EUR
 3 973 800
 2282 EUR/M²



1



BESONDERES FINANZIERUNGSMODELL:
 FINANZIERUNG ÜBER DAS PSYCHOSOZIALE ZENTRUM FÜR SCHWULE E.V., DEUTSCHE KLASSENLOTTERIE BERLIN, STIFTUNG DEUTSCHES HILFSWERK „EIN PLATZ AN DER SONNE“
 ≡ SPECIAL FINANCING MODEL: FINANCED BY THE CENTER FOR GAYS ASSOC., THE BERLIN LOTTERY FOUNDATION, THE FOUNDATION OF THE GERMAN T.V. LOTTERY



NUTZUNGSMISCHUNG: KIEZCAFÉ, SCHWULENBERATUNG BERLIN IM EG UND 1.OG
 ≡ MIXED-USE: CAFE, GAY CONSULTATION CENTER ON THE GROUND AND FIRST FLOORS



GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN: KIEZCAFÉ FÜR BESUCHER UND BEWOHNER 270 M²
 ≡ COMMON AMENITIES: CAFE FOR VISITORS AND INHABITANTS 270 M²

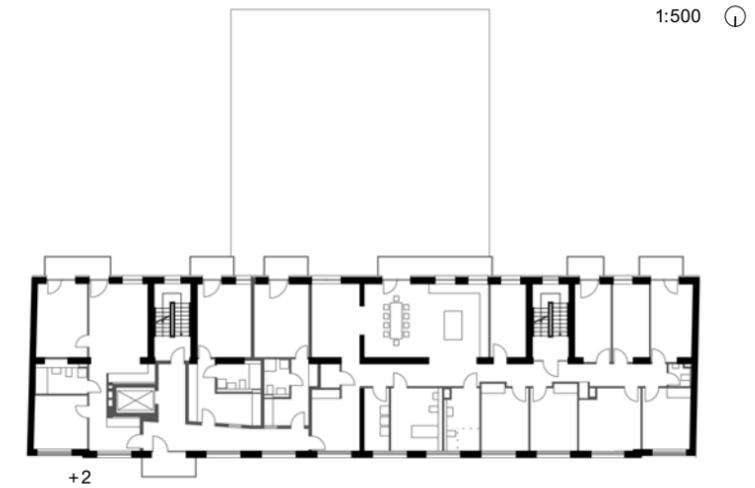


GRÜNRÄUME: GARTEN 1386 M²
 ≡ GREEN SPACES: GARDEN 1386 M²

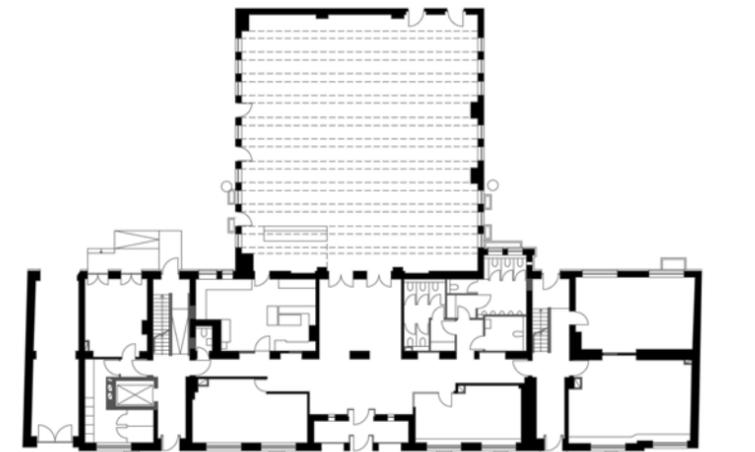


URBANE INTERAKTION: ÖFFENTLICHES CAFÉ
 ≡ URBAN INTERACTION: PUBLIC CAFE

- 1 Ansicht auf die sanierte Fassade des Altbaus zur Straßenseite mit neuer Dachkonstruktion
 ≡ View of the renovated street side façade with new roof construction
- 2 Eingang zur Beratungsstelle
 ≡ Entry to the gay consultation center
- 3 Ein Kiezcafé im Erdgeschoss ist auch ein Veranstaltungsort und Treffpunkt für Besucher und Bewohner.
 ≡ A café at the ground floor is also a venue and a meeting place for visitors and inhabitants.
- 4 Das Dachgeschoss wurde komplett neu ausgebaut und besitzt umlaufende Terrassen.
 ≡ The roof has been refurbished with terraces on both sides.



+2



+0



2



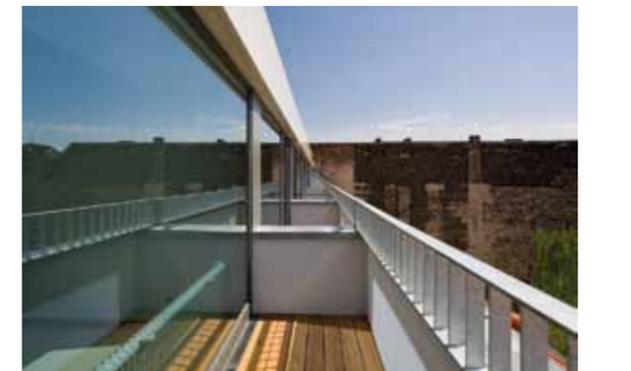
3



SOZIALE AUSRICHTUNG: WOHNPROJEKT FÜR HOMOSEXUELLE MIT EINER ETAGE ALS DEMENZ-WG
 ≡ SOCIAL FOCUS: HOUSING PROJECT FOR HOMOSEXUALS WITH ONE FLOOR AS A SHARED LIVING SPACE FOR PEOPLE WITH SENILE DEMENTIA



ÖKOLOGIE: ENEV 2007 STANDARD, SÜDFASSADE IN WDVS
 ≡ BUILDING ECOLOGY: ENEV 2007 STANDARDS, SOUTH FAÇADE WITH THERMAL INSULATION COMPOSITE SYSTEM



4



TEMPELHOFER FREIHEIT

- SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT
- TEMPELHOF PROJEKT GMBH

PIONIERENTWICKLUNG
 Die Tempelhofer Freiheit ist einer der größten innerstädtischen Entwicklungsräume weltweit und ein zentraler Berliner Zukunftsort. 2008 hat das geschichtsträchtige ehemalige Flughafensareal Tempelhof den Flugbetrieb eingestellt und am 8. Mai 2010 wurde der Tempelhofer Park der Öffentlichkeit kostenlos zugänglich gemacht.

2007 bis 2009 entwickelte die Ideenwerkstatt Tempelhof (raumlabor.berlin, Studio UC Klaus Overmeyer, Michael Braum & Partner) ein Konzept zur integrierten Stadtentwicklung für den Zeitraum 2008 bis 2030. Das Konzept sieht unter anderem vor, Pioniernutzungen als Generatoren und Initiatoren städtebaulicher Aktivität anzuerkennen und als Werkzeug für die Entwicklung des Standortes einzusetzen. Der Standort soll durch Pioniernutzungen und kulturelle Initiativen von Beginn an mit langfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzepten verknüpft und als integrativer Bestandteil des gesamten Entwicklungsprozesses verstanden werden. Seit 2009 sind sogenannte Urban Pioneers – Selfmade-Akteure, die die neue Stadtlandschaft zunächst temporär bespielen, auf dem Feld aktiv. Ziel ist es, dass sich die Aktivitäten und Netzwerke, die hier entstehen, nach und nach verdichten und auch baulich manifestieren. Darüber hinaus verfolgt die Tempelhof Projekt GmbH in Kooperation mit der Grün Berlin GmbH die Gesamtentwicklung der Tempelhofer Freiheit. Arbeitsplätze und Wohnraum sollen an den Rändern und in den ehemaligen Flughafengebäuden entstehen, jedoch sind viele Berliner für den Erhalt der Freifläche im jetzigen Zustand, der Raum für Experimente bietet. (Abb. 2) Die Entwicklungsvorschläge und aktuelle Planungen können unter www.tempelhoferfreiheit.de verfolgt werden.

PIONEER DEVELOPMENT
 : "Tempelhofer Freiheit" is one of the largest inner-city development areas in the world and a focus of Berlin's future development. In 2008, the history-charged airport ceased operations and on May 8, 2010 the entire airfield, owned by the city of Berlin, was opened for public use—free of charge. Between 2007–2009 the Ideas Workshop (Ideenwerkstatt) Tempelhof, Raumlabor.berlin, Studio UC Klaus Overmeyer and Michael Braum & Partner developed an integrated planning concept for the timeframe of 2008–2030. The concept recognizes Urban Pioneers as generators and initiators of urban planning activity, and utilizes them as tools for the development of the area. The idea is to link pioneer use and cultural activity from the beginning, as an integral element, into the long-term urban development processes. (More information at: www.raumlabor.net/?p=84) (ill.1) The so called "Urban Pioneers," Selfmade players that activate the urban landscape temporarily, have been active on the field since 2009.



1



2

3 „Allmende-Kontor“: Garteninitiative, die zu Fragen der urbanen Landwirtschaft berät
 : "Allmende-Kontor" is an urban gardening initiative that provides information for others.

4 „Arche Metropolis“: Künstler, die eine 135 Meter lange modulare Zukunftsuniversität bauen
 : "Arche Metropolis" is a 135-meter-long modular university of the future built by artists.

5– Festival und temporäre Installation „The World Is Not Fair“ von raumlabor.berlin und Theater Hebbel am Ufer (2012)
 : Festival and temporary installation "The World Is Not Fair" by raumlabor.berlin and Hebbel am Ufer Theater (2012)



3

The goal is that the activities and networks that are formed here will become denser and denser and then be manifested as built structures. Next to grass roots initiatives, the Tempelhof Projekt GmbH, in cooperation with the Grün Berlin GmbH is forming the development of the Tempelhofer Freiheit. Working and living spaces will be developed at the edges of the field as well as in the former airport building (ill. 2). Many citizens would like to see the field kept completely in its current state, as it provides necessary room for experimentation. The development proposals and current planning can be followed at: www.tempelhoferfreiheit.de.



4



5



6



7

EXROTAPRINT

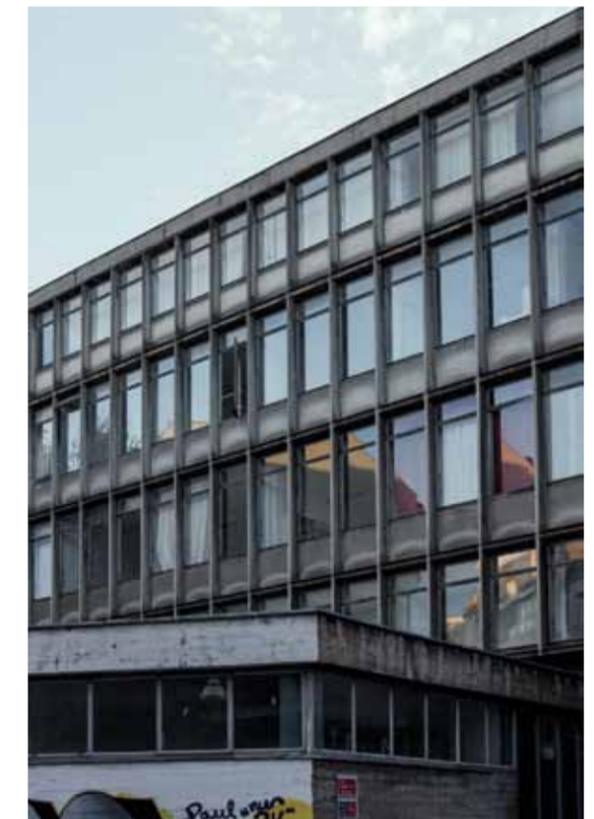
DANIELA BRAHM, LES SCHLIESSER (KÜNSTLER/ARTISTS)

- EXROTAPRINT GEMEINNÜTZIGE GMBH



REAKTIVIERUNG Die denkmalgeschützten Gebäude, die auf außergewöhnliche Weise Gründerzeitarchitektur und Erweiterungsbauten aus den 1950er Jahren (Architekt: Klaus Kirsten) verbinden, warteten nach der Insolvenz der Firma Rotaprint (1989) jahrelang auf einen Investor und verfielen zunehmend. Die bildenden Künstler Daniela Brahm und Les Schliesser formulierten 2005 ein Konzept zur Übernahme des 10.000 m² großen Geländes durch die Mieter vor Ort. Ziel war eine Entwicklung des Standorts für eine heterogene Nutzung aus Arbeit, Kunst und Sozialem. Nach Gründung des Vereins ExRotaprint als Interessensvertretung der Mieter setzte sich dieses Konzept – in langen Verhandlungen und Auseinandersetzungen mit Bezirk, Senat und Liegenschaftsfonds – schließlich durch. 2007 hat die ExRotaprint gGmbH das Gelände übernommen. Die gemeinnützige GmbH unterbricht die Spekulationsspirale des Immobilienmarktes und ist mittels Erbbaurecht Besitzerin der Gebäude. Der Boden gehört den Stiftungen trias und Edith-Maryon. ExRotaprint setzt eine besondere Form von Eigentum und Selbstorganisation in einem prekären Umfeld um, die rechtliche Konstruktion löst Partikularinteressen im Sinne des Gesamten auf und bindet den Gewinn an das Gelände und seine Ziele. 3,2 Millionen Euro werden für die Sanierung der Gebäude in den kommenden Jahren ausgegeben, ohne die derzeitigen Mieten von 3 bis 4,80 Euro pro m² zu erhöhen.

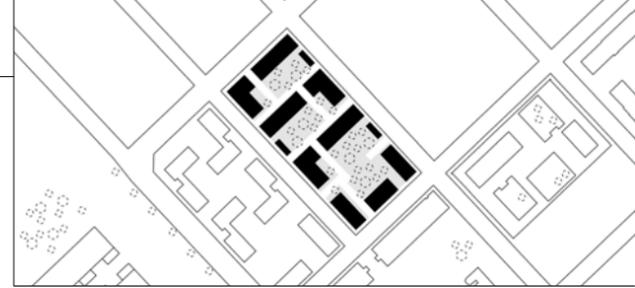
REACTIVATION : This heritage-protected building complex extraordinarily combines turn-of-the-century buildings and extension buildings from nineteen-fifties (architect Klaus Kirsten). After the bankruptcy of the Rotaprint company in 1989, the buildings were neglected and continued to degenerate. In 2005, the artists Daniela Brahm and Les Schliesser, who with others were using the spaces as studios, developed a concept for taking over the 10,000-m² building complex with the other renters in the community. The goal was to develop the complex with a mixed-use of handcraft trades, artists, and social services. After founding ExRotaprint gGmbH (non-profit, limited liability) as a renters association, they were able to convince the district, the senate, and the state properties commissioner, and take over the Rotaprint complex in 2007. The non-profit organization interrupts the spiral of the real estate market, and is the owner of the buildings via a leasehold association with the foundations Edith-Maryon and Trias, who own the land. ExRotaprint uses a special form of ownership and self-organization in a precarious environment. The legal form allows particular interests to be dissolved for the good of the entire group, and binds all profits to the campus and to reaching ExRotaprint's goals. In the coming years, 3.2 million euros will be spent to renovate the buildings, but the rents will remain the same at 3 to 4,80 euros per m².



NEWTONPROJEKT

- DEIMEL OELSCHLÄGER ARCH., DMSW ARCH., ZOOMARCHITEKTEN

PI PASSAU INGENIEURE GMBH, HTW HOCHSCHULE FÜR TECHNIK UND WIRTSCHAFT BERLIN / ENERGIE-FORSCHUNGSZENTRUM NIEDERSACHSEN



PIONIERENTWICKLUNG
Adlershof wird außer als Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandort nun auch als Wohnquartier zwischen dem Campus der Humboldt-Universität und dem Natur- und Landschaftspark Johannisthal neu entdeckt.

Das Newtonprojekt der Architekturbüros Deimel Oelschläger, DMSW und ZOOMARCHITEKTEN ist eine Plusenergie-Siedlung mit etwa 100 Eigentumswohnungen auf einem 11.000 m² großen Grundstück: Townhouses und Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume und über 7000 m² großzügige Grünflächen sollen entstehen. Das Siedlungskonzept soll unterschiedliche Wohnungsgrößen für Familien, Studenten, Alleinstehende und Senioren bieten. Zwischen den Häuserzeilen entstehen Freiräume, die als öffentliche Parks und halb-öffentliche Gärten genutzt werden können. Die Baukosten liegen bei ca. 2200 €/m².

Die gesamte Siedlung wird im Plusenergie-Standard gebaut, das heißt, die Gebäude erzeugen mehr Energie, als in ihnen verbraucht wird. Das umfassende Energiekonzept verbindet energieeffizientes, ökologisches Bauen und Erneuerbare Energien, der Wärmebedarf wird gegenüber dem derzeit geltenden gesetzlichen Standard um bis zu 70 Prozent gesenkt. Der komplette Wärme- und Strombedarf wird innerhalb der Siedlung erzeugt und über ein Nahwärmenetz den einzelnen Einheiten zur Verfügung gestellt. Das Netz wird gleichzeitig als Energiespeicher genutzt. Der Strom aus der Solaranlage und dem Blockheizkraftwerk deckt den privaten Strombedarf der Bewohner. Geplant sind auch Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und fest vergütet.

PIONEER DEVELOPMENT
Adlershof, until now, has been known as a location for research in the fields of science, technology, and media. Now it is gaining popularity as a place to live, between the campus of the Humboldt University and the wide nature and landscape park of Johannisthal. The Newton Project of the architectural offices Deimel Oelschläger, DMSW and ZOOMARCHITEKTEN is a Plus-Energy housing development on a 11,000-m² site with 100 living units. Townhouses, apartments, shared common spaces, and over 7,000m² generous garden space are planned. The concept is to create very different types of living and green spaces for families, students, singles, and senior citizens. The open green areas surrounding the housing will be partly public plazas as well as semipublic garden spaces. The building cost will be approximately 2,200 euros per m².

The entire development will be built to the Plus-Energy standard, which means that the buildings will produce more energy than is used in them, in total. The all-encompassing energy concept combines: energy efficient construction, ecological materials, and the use of renewable energy resources—70 percent less energy will be needed than by



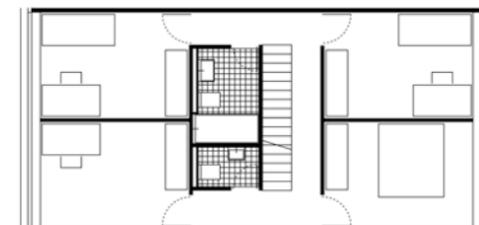
today's current standards. The complete energy needs, for heating and electricity, will be produced within for the development and distributed via an internal estate energy grid, which will also be used for storing surplus energy. The electricity produced by the solar panel system and the block power station will entirely cover the needs of the development, including the charging stations for electric cars and bicycles. Surplus electricity will be fed into the local electricity network and produce revenue.



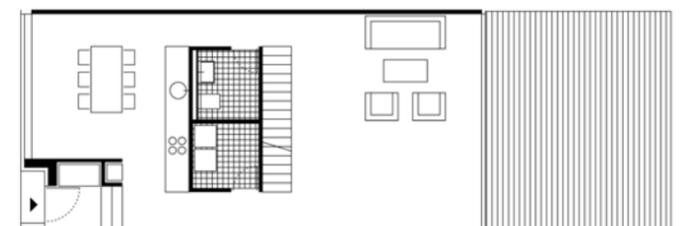
5 M



+2



+1



+0

STUDENTENDORF SCHLACHTENSEE

• FEHLING, GOGEL & PFANKUCH, KRÄMER, PFENNIG & SIEVERTS, AUTZEN & REIMERS, BRENNE ARCHITEKTEN
 INITIATOR: STUDENTISCHE SELBSTVERWALTUNG UND HARDT-WALTHER HÄMER



REAKTIVIERUNG Das Berliner Studentendorf Schlachtensee ist eine der bedeutendsten studentischen Wohncampusanlagen in Europa. Die Bestandsbauten stammen von Fehling, Gogel & Pfankuch (1957–1964) und Krämer, Pfennig & Sieverts (1976–1978). Die Wohnhäuser und die Gemeinschafts- und Verwaltungsbauten gruppieren sich um einen muldenförmigen Anger im Zentrum der Bauanlage. Der 1999 beabsichtigte weitgehende Totalabriss konnte durch eine Bewohner- und Bürgerinitiative nach jahrelangen Verhandlungen mit dem Senat abgewendet werden. Aus der Arbeitsgemeinschaft um die Studentische Selbstverwaltung und Hardt-Waltherr Hämer, den „Vater“ der Behutsamen Stadterneuerung, gründete sich eine Genossenschaft, die das Grundstück 2003 erwarb und seit 2006 mit Hilfe des Bundes, des Landesdenkmalamtes sowie zweier Stiftungen aufwendig energetisch erneuert. Seit 2010 ist das Grundstück im Eigentum einer Schweizer Stiftung; der Genossenschaft wurde ein langfristiges Erbbaurecht übertragen.

Das Denkmal ist bis in die inneren Strukturen und das Mobiliar beinahe vollständig erhalten und wird nun im Rahmen des Erneuerungsprozesses behutsam an moderne Wohnstandards angepasst. Die ersten vier Häuser wurden durch Autzen & Reimers, der aktuelle Abschnitt durch Brenne Architekten erneuert. (aus der Projektbeschreibung von Andreas Barz, Oktober 2012)

REACTIVATION The student village Schlachtensee in Berlin is one of the most significant student campuses in Europe. The existing buildings were built by Fehling, Gogel & Pfankuch (1957–1964) Krämer, Pfennig & Sieverts (1976–1978). The residential and community buildings are grouped around a common space at the center of the campus. In 1999, an all-encompassing demolition was planned that, that was successfully averted by years-long negotiations with the senate and resident and grass roots initiatives. People from this group, the student self-administration and Hardt-Waltherr Hämer, “God-Father” of Cautious Urban Renewal, founded a co-op association that was able to buy the site in 2003. Since 2006—with the support of the federal government, the historical preservation society and two foundations—the historically listed buildings are undergoing a thorough, energy efficiency refurbishment. In 2010, the ownership was transferred to a Swiss foundation and the co-op association became long-term leaseholders.

The buildings, even including the interiors and the furniture are nearly entirely original and are now being preserved, and very carefully renewed to meet modern standards. The renovation of the first four buildings was planned by Autzen & Reimers, the current renovation work by Brenne Architekten. (from the project description by Andreas Barz, October 2012)



HEGEMONIETEMPEL, C. VON BORRIES, V. TOLLMANN •
 CHRISTOF MAYER, HEBERLE.MAYER ARCHITEKTEN

STUDIO C, NICOLE ZAHNER



PILOTPROJEKT Ein Gewächshaus, das die französischen Architekten Lacaton & Vassal auf der documenta 2007 als temporäres Ausstellungsgebäude nutzen, inspirierte Vera Tollmann und Christian von Borries dazu, den Status Quo urbanen Wohnraums zu überdenken. Wie viel Komfort, wie viel Klimatisierung wird für welche Art von Räumen wirklich benötigt? Sie entwickelten einen extrem kostenminimierten Prototypen, der variable Wohnräume schafft. Auf dem Dach einer alten Fabrik im Berliner Wedding erwarben sie ein Grundstück für 30 Jahre in Erbpacht. Ihr „Hegemonietempel“ entstand aus einem Standard-Gewächshaus – einem Stahlskelett mit transluzenten Polycarbonatplatten. Kernzonen wie der Schlaf- und Arbeitsraum und die Küche sind abtrennbar und klimatisiert. Der weitläufige und offene Hauptraum aber nutzt nur passive Sonnenenergie zur Erwärmung und beeinflusst so die Benutzung des Raumes. An wolkigen Wintertagen ist er möglicherweise genauso wenig nutzbar wie an heißen Sommertagen. Er fordert Anpassung von seinen Bewohnern – durch entsprechende Bekleidung oder flexibles Nutzungsverhalten. Die Baukosten beliefen sich auf nur 600€/pro Quadratmeter, was umso mehr dazu veranlasst, Baustandards zu hinterfragen. Welcher Standard ist kosteneffizient und was könnte wirkliche Flexibilität bedeuten?

PILOT PROJECT The greenhouse exhibition hall by Lacaton & Vassal at the documenta 2007 inspired Vera Tollmann and Christian von Borries to rethink the status quo of urban living space. Questioning what kind of spaces need which degree of comfort and climate, they have developed a super low-cost prototype for considering variably conditioned living spaces. The rooftop of an old factory in the center of Berlin (District Wedding) is the site that they have acquired for thirty years in leasehold. The main construction of the “Hegemonietempel” (temple of hegemony) is a prefabricated greenhouse, consisting of a steel frame and walls of translucent polycarbon sheets. Core elements of the living spaces are closed and conditioned, such as the sleeping space, a working space, and the kitchen. The main space is quite large and open, but utilizes only passive solar energy to become warm, and therefore affects the way the users live in that space. On a cloudy winter day, perhaps the space is as unusable as on the hottest day of summer. The users need to adjust accordingly with appropriate clothing and flexible behavior. The total costs of the building were only 600 euros per m², which again lets us ask the question what standard we need to build to in general, what standard is cost-effective, and what flexibility might truly mean.

III. FAZIT

Perspektiven und Potenziale
für die Selfmade City

III. CONCLUSION

Prospects and Potentials for
the Selfmade City

Matthew Griffin, „Weil Berlin so knapp bei Kasse
Architekt und ist, verbleiben nur noch wenige
Mitglied der Immobilien, um den sozialen
Initiative „Stadt Mix der Stadt zu erhalten und für
Neu Denken“ die Zukunft zu planen. Der Aus-
verkauf öffentlichen Eigentums
ist offensichtlich nicht nachhaltig und nicht in Berlins
bestem Interesse. Selfmade-Projekte sind funda-
mental anders als Investorenprojekte. Wenn die Re-
gierung einen Do-it-Yourself-Urbanismus befördern
möchte, dann müssen Abläufe angepasst werden.
Projekte, die im lokalen Kontext entstehen, benö-
tigen oftmals mehr Zeit, um Kapital zu generieren,

sie interessieren sich für kleinere Grundstücke und
passen sich gleichzeitig besser an die spezifischen
lokalen Bedingungen an. Die Berliner Regierung
ist auf große Investmentprojekte ausgerichtet, die
Verwaltung müsste sich aber eher darauf einstellen,
mit Netzwerken zu arbeiten als nur große Firmen zu
bedienen. Wir von der Initiative ‚Stadt Neu Denken‘
schlagen deshalb die Einführung eines behutsamen
Vergabeverfahren vor als ersten Schritt einer Erneue-
rung des urbanen Entwicklungsprozesses in Berlin.“

Rolf Novy-Huy, „Die Herausforderung für die
Stiftung Trias, Baugruppen liegt unseres Erach-
Hattingen (Ruhr) tens darin, ihren städtebaulichen
Mehrwert zu entwickeln und ihn
deutlich zu machen. Für Berlin ist das eine Möglich-
keit, privates Kapital zur Stadtentwicklung wirksam
werden zu lassen. Die von idealistischen Motiven
geprägten, gemeinschaftlich organisierten Wohnpro-
jekte wiederum kämpfen, wie in ganz Deutschland,
darum, ihren sozialen Mehrwert zu verdeutlichen.
Hier nicht nur die Generationen-, Alten- oder Frau-
enfrage aufzugreifen, sondern zunehmend auch auf
Pflege oder behinderte Menschen zu schauen, ist
ihre Herausforderung.

Netzwerkagentur GenerationenWohnen, die Förder-
ung der EXPERIMENTDAYS und ähnliches. Es
sollten zudem Eigenkapital-Ersatzmittel für Gering-
verdiener bereitgestellt werden – es geht dabei nicht
darum, zu schenken, sondern diese als zinslose
Mittel einzulegen.“

Constanze „Wir unterstützten im Auftrag der
Cremer, Senatsverwaltung für Stadtent-
Stadtbau GmbH, wicklung und Umwelt seit 2008
Berlin gemeinschaftliches, generationen-
übergreifendes Bauen und Woh-
nen in Berlin. Die Nachfrage nach Beratung, Ver-
mittlung, Vernetzung und Hilfe zur Ideenentwicklung
steigt kontinuierlich. Während allerdings die meisten
Älteren zur Miete wohnen möchten, schaffen die
meisten der innovativen Baugemeinschaften Neubau
im Eigentum. Die Netzwerkagentur kooperiert daher
verstärkt mit Wohnungsunternehmen und Genos-
senschaften, die nun ihre Bestände auch für Projekte
öffnen. Wir empfehlen allen Interessierten: Geduld
haben und sich nicht entmutigen lassen. Für jeden
findet sich irgendwann die passende Lösung – ob als
WG, Hausgemeinschaft oder im generationenüber-
greifenden Quartier. Derzeit entsteht eine Broschüre
als Leitfaden für alle, die neu beginnen wollen.“

Wir wünschen uns für die zukünftige Entwicklung
von Wohnprojekten und Stadtgestaltung in Eigenini-
tiative in Berlin eine Flächenvergabepolitik, die nach
Inhalten und nicht nach dem Höchstgebot entschei-
det und eine ‚Anhandgabe‘ öffentlicher Grundstücke
für 12 bis 18 Monate, um Gruppen Entwicklungs-
zeiträume zuzugestehen. Statt Kauf sollte auch
zunehmend die Vergabe als Erbbaurecht ermöglicht
werden. Wir wünschen uns klare Ansprechpartner
im Senat und ein Förderprogramm für die Projekt-
entwicklung, sofern soziale Kriterien gegeben sind.
Das könnte und sollte eine Eigenbeteiligung, zum
Beispiel 50/50, einschließen. Wichtig ist auch die
Weiterführung der bereits vorhandenen Infrastruktur:

HERAUSFORDERUNGEN UND HANDLUNGSFELDER, UM BERLINS ZUKUNFT ALS SELFMADE CITY ZU SICHERN

CHALLENGES AND FIELDS OF ACTION TO SECURE BERLIN'S FUTURE AS A SELFMADE CITY

⋮ Rolf Novy-Huy, “From our point of view, the main
Stiftung Trias, challenge for co-housing pro-
Hattingen (Ruhr) jects is to develop and clarify the
benefits for urban development.
In terms of urban development, this is an opportunity
for Berlin to bring private capital into effect. The col-
lectively organized housing projects characterized by
idealist motives, are striving to demonstrate—as is
the case everywhere in Germany—their social ben-
efit. The challenge is to take into consideration not
just the issue of generations, the elderly, and women,
but also increasingly those in care and people with
disabilities.

(Network Agency for Multigenerational Living), pro-
motion of Experiment Days and such. In addition,
alternative funding sources instead of private equity
should be made available for low-income groups—
this is not about giving away free money, but about
interest-free funds.”

Constanze “Since 2008 and on behalf of the
Cremer, Senate Department for Urban De-
Stadtbau GmbH, velopment and the Environment,
Berlin the ‘Netzwerkagentur Generation-
enWohnen’ supports the devel-
opment of collaborative, cross-generational building
and living in Berlin. Ever since, the demand for ad-
vice, procurement, support, networking and assis-
tance with the development of ideas for communal
and cross-generational living has been steadily ris-
ing. However, while most future elderly would like
to live in the project on a rental basis, which is within
their financial means, the majority of innovative co-
housing projects create new buildings for owner-oc-
cupiers. The network agency has therefore stepped
up its cooperation with housing associations and
cooperatives that have since become prepared to of-
fer their housing stock for projects. A suitable model
can be found for everyone, so don't be discouraged.
A new brochure has also just been published as a
how-to reference guide.”

For the future development of housing projects
and urban design through private initiative in Berlin,
we propose a policy of allocation of real estate spaces
according to content rather than the highest bid-
der, as well as an ‘Anhandgabe’ or exclusive option
period for public plots of twelve to eighteen months
to allow groups a development phase. Instead of
buying, the allocation should be possible on the ba-
sis of a ground lease. We would like to have specific
contacts within the Senate, and a support program
for project development, provided social criteria
are met. This could, and indeed should include an
equity contribution, for example, on a 50:50 basis.
The continuation of the existing infrastructure is also
important: Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Matthew Griffin, “Because Berlin is now so strapped
Architect and for cash, the few remaining prop-
member of the erties are the only assets the city
Initiative “Stadt has available to maintain its social
Neu Denken” mixture, and to plan for the future.
The selling off of public assets is
obviously unsustainable, and not in Berlin's best in-
terest. ... Selfmade projects are fundamentally differ-
ent from investor-driven projects. If the government
wants to encourage DIY urbanism, it needs to update
its processes. Locally grown projects often need more
time to generate capital, they tend towards smaller
sites, at the same time they adapt better to specific

local conditions. The Berlin government is set up to
support large investment projects, the civil service
needs to adapt itself to dealing with networks rather
than just catering to large companies. We propose
that Berlin introduce ‘behutsames Vergabeverfahren’
or cautious tendering procedures as one step to-
wards innovating its urban development processes.”

WAS NUN?

WHAT NEXT?

Christian Schöningh, Architekt, Berlin „Erfahrungen aus Baugemeinschafts-Projekten sollten systematisch evaluiert und dahingehend untersucht werden, was für die aktuellen Neubauprogramme der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder auch der etablierten Genossenschaften hilfreich sein kann. Die Landesregierung und Verwaltung muss lernen, mit Gruppen umzugehen. Die Diskrepanz, wie angeblich so wichtigen ‚Investoren‘ der rote Teppich ausgerollt und andererseits Bottom-Up-Projekten begegnet wird, ist schon manchmal frustrierend und unverständlich. Die Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne) müssen ausgereizt werden, um selbst initiierte Projekte zu befördern. Es geht in aller Regel nicht um finanzielle Förderung, sondern administrative Ermöglichung und Unterstützung. Die vorsichtig diskutierte Variante einer Wohnungsbauförderung mit finanzieller Komponente darf ausschließlich landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und selbstnutzenden Eigentumsformen zugute kommen. Letzteres sind eigentumsorientierte Baugruppen und vor allem Genossenschaften. Möglicherweise sollte die Grundstücksvergabe für Baugruppen komplett über Erbbaurecht erfolgen. Das garantiert die langfristige Festschreibung stadtentwicklungspolitischer Ziele, verschlankt das Vergabeverfahren und findet systemimmanent die ‚Richtigen‘.“

Erhart Pfothner, Architekt, Stadtplaner, proUrban, Mitakteur der IBA 1984/87 „Wie kann eine ‚soziale Nachhaltigkeit‘ dieser Projekte erreicht werden, die über die jetzige Generation der Erstbewohner hinaus reicht? Ich habe den Eindruck, dass die Entwicklung in diesem Punkt noch am Anfang steht. Hier braucht es modellhafte Lösungen einer Sicherung und Weiterentwicklung dieser Wohnprojekte, um ihre langfristige Umwandlung in gewöhnliches Wohn-Einzeleigentum ausschließen zu können. Die heute wegweisenden Modelle selbstbestimmten Wohnens zu tragbaren Konditionen sind vorbildlich sowohl hinsichtlich ihres nachbarschaftlichen und urbanen wie auch vor allem ihres sozialen Mehrwerts. Sie stehen für Eigeninitiative und Teilhabe ihrer Initiatoren an der Entwicklung von Quartier und Stadt. Den ‚Ertrag‘ dieses Kapitals für nachfolgende Generationen zu sichern, ist nicht nur für den Mikrokosmos der Stadtquartiere, sondern auch für die Berliner Stadtentwicklung insgesamt von allergrößter Bedeutung. Durch eine kluge Liegenschafts- und Vergabepolitik der öffentlichen Hand könnte ein wichtiger Beitrag zu jener langfristigen Sicherung geleistet werden.“

Julia Dahlhaus, Architektin, Berlin „Baugruppen funktionieren immer noch als Pioniere für Stadtteile, die auf der Kippe stehen. Als wir mit den Büros roedig.schop und sieglundalbert zusammen die Projektentwicklung für das Projekt in der Dennewitzstraße gemacht haben, galt die Gegend offiziell als ‚Wackelgend‘. Die Baugruppe war dann aber in sehr kurzer Zeit voll – für mich wieder ein Zeichen, dass Baugemeinschaften einen Riecher für Lagen mit Entwicklungspotenzial haben und damit dann natürlich auch die Entwicklung einer Gegend beschleunigen. In der Gemeinschaft fühlt man sich auch in Stadtteilen stark, die für einen einzelnen Interessenten vielleicht nicht infrage kämen.“

Ich sehe nach wie vor als Potenzial der Baugruppenprojekte für die Stadt, dass die Verankerung in einem Quartier und das Interesse an der unmittelbaren Umgebung durch Bauherren größer ist. Die monatelange Auseinandersetzung mit einem Projekt prägt die Sensibilität für einen Ort. Bauherren fühlen sich stärker mit ihrer Nachbarschaft verbunden. Was ich grundsätzlich sehr positiv finde ist, dass endlich wieder das Thema ‚Wohnen in der Stadt‘ in der öffentlichen Debatte in den Vordergrund rückt, was nicht zuletzt durch die Menge an Bauwilligen, die in der Stadt – auch mit Familie – leben bleiben wollen, angestoßen wurde.“

Robert Temel, Stadtforscher und Mitinitiator „Gemeinsam Bauen und Wohnen“, Wien „Was Berlin möglicherweise von Wien lernen kann: Dass Baugemeinschaften nicht zwangsläufig für Besserverdienende sind; dass nicht alles im Wohnungseigentum realisiert werden muss. Dass sozialer Wohnungsbau sinnvoll ist. Aber ich gebe zu, das ist ein großer Anspruch, das werden die Baugemeinschaften allein kaum schaffen ...“

Winfried Härtel, Architekt und Projektsteuerer, Berlin „Baugemeinschaften könnten auch zukünftig einen wichtigen Beitrag in der Berliner Stadtentwicklung leisten, zum Beispiel im Bereich generationen- und sozial gemischtes Wohnen und für Standorte in (verkehrs-günstig gelegenen) Randlagen sowie für schwierige Grundstückszuschnitte. Die wichtigsten Themen und Problemfelder, die im Zusammenhang mit der aktuellen Entwicklung in Berlin aus meiner Sicht zu diskutieren sind, liegen im Bereich Grundstücksbeschaffung beziehungsweise Grundstücksvergabe der öffentlichen Hand und in der Formulierung von einheitlichen (auch juristischen) Qualitätsstandards. Notwendig sind meines Erachtens Fortbildungen von Architekten und Beratern zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.“

Christian Schöningh, architect, Berlin “Experiences of co-housing projects should be systematically assessed and examined to determine what might be useful for current new building programs by state-owned housing associations as well as by established cooperatives. State governments and administrations have to learn how to deal with these groups. The discrepancy between the red-carpet treatment of supposedly important ‘investors’ on one end of the scale, and bottom-up projects on the other, is at times frustrating and rather mysterious. All possibilities of the binding development plan should be considered exhaustively to promote self-initiated projects. The issue is generally not financial aid, but administrative enablement and support. The carefully debated version of housing promotion with a financial component should exclusively benefit state-owned housing associations and owner-occupied forms of ownership. The latter are property-oriented community builders, mainly associations. The allocation of land should possibly be carried out by way of leasehold rights. This system guarantees a long-term determination of urban development policy, streamlines the allocation process and inherently finds ‘the right ones.’”

Erhart Pfothner, architect, city planner, planungsgruppe proUrban, co-player in the IBA 1984/87 “How can a ‘social sustainability’ be achieved in these projects that lasts beyond the first generation of residents? I have the impression that the development is just beginning. We need model solutions for securing and continuing the intention of these projects and precluding their transformation, long term, into common divided ownership based apartments. Today’s pioneering models for self-determined living for affordable conditions are exemplary in regard to neighborhoods, urban and particularly social qualities. They stand for self-initiative and the initiators’ participation in the development of the quarters and the city. Securing this ‘revenue’ and these benefits for coming generations is not only for the microcosm of the city quarters but also for Berlin’s entire urban development of central importance. By way of a clever policy on the distribution of state-owned land and real estate, an important contribution could be made for a long-term safeguarding.”

Julia Dahlhaus, architect, Berlin “Co-housing projects still function as pioneers for neighborhoods that hang in the balance. When we worked in collaboration with roedig.shop and sieglundalbert on the project development for Dennewitzstrasse, the area was officially ‘on the brink.’ Colleagues were also skeptical. However, the building group was soon complete—in my opinion, yet another sign that co-housing projects have a keen sense for up-and-coming areas, and thus speed up the development of an area. As a collective, you might feel confident in parts of town that an individual buyer might not even consider.”

I still believe that co-housing projects within a city potentially achieve greater integration into an area and that they have a greater interest in their immediate environment. The careful consideration of a project, sometimes over a period of months, enhances the awareness and the ability to appreciate a location. Thus, developers feel more connected with their neighborhood. On the other hand, building groups tend to be preoccupied with themselves and can be perceived as ‘inaccessible.’ I find it generally very positive that the issue of ‘city living’ finally takes center stage in the public debate again, initiated not least by the sheer amount of people—even families—willing to build, who want to stay in the city.”

Robert Temel, urban researcher and co-initiator “Gemeinsam Bauen und Wohnen“, Vienna “Something Berlin might learn from Vienna: joint building groups are not necessarily exclusively for high-income earners; not everything has to be realized in a property. Social housing is worthwhile. But admittedly, that is a lot to ask for, co-housing projects alone will not be able to manage that ...”

Winfried Härtel, architect and project manager, Berlin “Building communities could continue to make a significant contribution to urban development in Berlin, for example, in the area of cross-generation and socially-mixed housing, as well as in locations with good transport links on the outskirts and on difficult plots. The main issues that should be discussed in the context of current developments in Berlin, in my opinion, are in the area of land acquisition and land allocation by the public sector, and in the formulation of uniform (and legal) quality standards. Further training for architects and consultants on the issue of community building and housing is necessary. In the context of urban development, assistance could be made available for the integration of rental apartments. It would also be quite helpful to have deadlines for the purchasing of land at market value.”

Insgesamt wurden 125 Wohn- und Stadtgestaltungsprojekte in Eigeninitiative kartiert. Von allen Projekten wurden einige Schlüsseldaten erhoben. In dieser kartierten Gesamtmenge sind 119 Wohnbauten beziehungsweise -anlagen enthalten, insgesamt wurden acht Quartiersentwicklungen verzeichnet, von denen drei ausführlicher im Analyseteil vorgestellt werden. 51 Projekte wurden vertieft analysiert, davon 35 mit einer umfassenden Steckbriefdarstellung, die 13 übrigen in Form von Kurztexten als Sonderprojekte, deren Fertigstellung entweder noch aussteht oder die keine klassische Baugemeinschaftskonstellation aufweisen beziehungsweise keinen Wohnzweck

verfolgen. Alle vertieft dargestellten Projekte sind zudem persönlich besichtigt worden.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse zunächst quantitativ erfasst. Da nicht zu allen Analysekategorien von allen Initiatoren beziehungsweise den Architekten der Projekte vollständige Angaben gemacht wurden, unterscheiden sich die Gesamtmengen zum Teil und werden jeweils separat ausgewiesen. Die vorliegende Publikation erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität für die gesamte Berliner Selfmade-Baukultur, aber für jene Projekte, die den hier vorgestellten Qualitätskriterien entsprechen. vgl. S. 48–49

SELFMADE CITY BERLIN

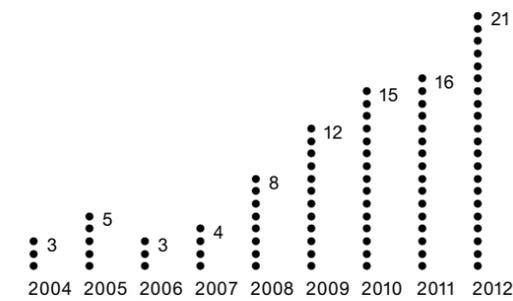
SCHLÜSSELDATEN UND
SCHLUSSFOLGERUNGEN ZUR AKTUELLEN
UND ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

KEY DATA AND
EVALUATION OF CURRENT AND FUTURE
DEVELOPMENT

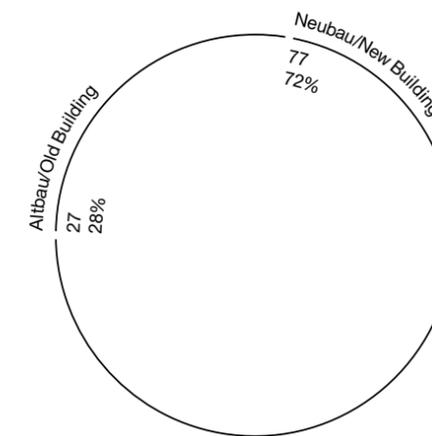
SELFMADE CITY BERLIN

125 self-initiated urban living and architectural intervention projects in Berlin have been mapped and key data gathered. Of this total, 119 projects are residential buildings or developments, and eight are urban quarter developments, four of which are presented in the analysis. 51 projects have been analyzed in detail, 35 of which are presented with an extensive profile evaluation. The remaining 13 projects have particular qualities that are presented in the form of a short text—these projects are either not yet completed or are not comparable to the typical residential project. All of the projects presented in detail have been individually visited and surveyed.

The following is a quantitative evaluation of the results of the analysis. As not every project initiator or architect was able to provide the information for each and every category, the total number of projects sometimes varies and will be stated for each category separately. This publication does not intend to be representative of the entire Berliner Selfmade building scene, but rather for the projects that have met the presented quality criteria. cf.: pp. 48–49



1 Fertigstellung, Jahr/Anzahl
Completion, Year/Quantity



2 Gegenüberstellung, Altbau/Neubau
Comparison, Old Building/New Building

Von 120 Projekten lagen Angaben zum erfolgten oder geplanten Fertigstellungsjahr vor. 26 Projekte befinden sich noch in der Realisierungsphase, bei zwei Projekten ist die Umsetzung noch unklar. Zum Erhebungszeitraum waren 96 Projekte realisiert, davon 87 in den Jahren 2004 bis 2012. Ein Großteil der kartierten und fertiggestellten Projekte ist innerhalb der letzten fünf Jahre zwischen 2008 und 2012 entstanden (72), was darauf hindeutet, dass sich Selfmade vom Nischenphänomen zum populären Format entwickelt hat. Abb. 1

Fast drei Viertel aller Projekte sind Neubauten. Die Anzahl der entstandenen Wohneinheiten wurde nur exemplarisch für die 35 näher analysierten Wohnbauten erfasst. Insgesamt sind durch sie 668 Wohnungen entstanden, im Durchschnitt rund 19 Einheiten pro Projekt. Dabei reicht die Bandbreite von vier Wohneinheiten (Passivhaus in der Linienstraße 23) bis zu 145 (Am Urban). Allerdings geht der Trend offenbar zu immer größeren Entwicklungen. Würde man noch nicht fertiggestellte Baugruppenprojekte wie Am Eschengraben (34 Wohneinheiten), Riga Park (97 WE), Adlershof (100 WE) oder Möckernkiez (430 WE) mit berücksichtigen, so würde die durchschnittliche Anzahl geschaffener Wohneinheiten pro Projekt deutlich steigen. Abb. 2

Von den 35 näher analysierten Projekten wurden 22 von den Architekten (mit-)initiiert, jeweils bei zehn

The completion date of 120 projects has been recorded, of which twenty-six are still in the building phase and the realization of two projects remains unclear. At the time the data was gathered (until October 2012) 96 projects had been completed, 87 between 2004 and 2012. A large number of the mapped and completed projects (72) have been built within the last five years—between 2008 and 2012. This indicates that Selfmade development has moved from a niche phenomenon to a popular method of realizing projects. Fig. 1

Nearly three-quarters of all projects are new construction. The total number of living units created has been assessed only according to the 35 presented project examples, through which in total 668 apartments have been completed—an average of 19 units per project. However, this range varies from four units (Passivhaus in the Linienstrasse 23) to 145 (Am Urban) and the tendency seems to be moving to ever-larger developments. If we were to count the projects that have not yet been completed such as Am Eschengraben (34 living units), Riga Park (97 living units), Adlershof (100 living units) oder Möckernkiez (430 living units) then the average would be considerably higher. Fig. 2

Of the 35 projects analyzed in detail, 22 were (co-)initiated by the architects, ten by the future residents or owners and ten by the project managers. (Multiple entries were possible)

waren Bauherren beziehungsweise Projektsteuerer die (Mit-)Initiatoren (Mehrfachnennungen waren möglich).

QUALITÄTEN: AUSWERTUNG DER PIKTOGRAMME

Insgesamt wurden die Projekte in zwölf Kategorien bewertet beziehungsweise analysiert und in den Steckbriefen mit den entsprechenden Piktogrammen versehen. Abb. 3

Als entscheidend für die Bewertung der Selfmade-Projekte in Bezug auf ihren stadtgemeinschaftlichen Mehrwert wurden folgende acht Kernqualitäten definiert:

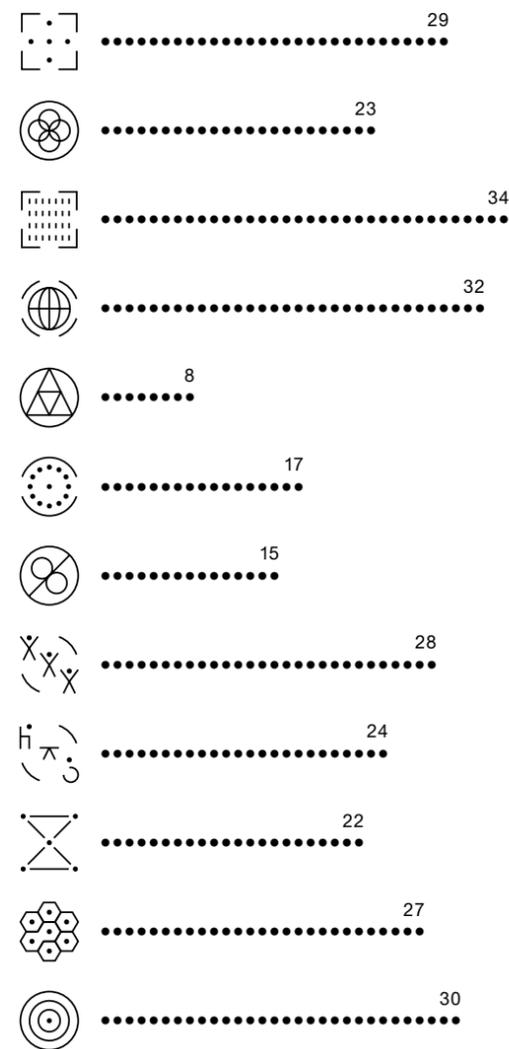
- 1 Art und Anzahl der Gemeinschaftsflächen
- 2 Vorhandene hybride Nutzungskonzepte
- 3 Soziale Ausrichtung des Projektes in Bezug auf die Hausgemeinschaft
- 4 Urbane und nachbarschaftliche Interaktion
- 5 Ökologie
- 6 Besondere Flexibilität der Grundrisse/des Nutzungskonzeptes
- 7 Qualität der Architektur
- 8 Bezahlbarkeit bzw. Kostengünstigkeit (unter 2000 Euro pro Quadratmeter)

QUALITIES: EVALUATION OF THE PICTOGRAMS

The projects have been evaluated and analyzed in twelve categories, which are depicted with the help of pictograms and short explications. Fig. 3

The following eight core qualities were deciding factors in determining the projects' relevance for society and urban development:

- 1 Type and amount of common spaces
- 2 Hybrid-use concepts in place
- 3 Social focus of the project in connection with the house community
- 4 Urban and neighborhood interaction
- 5 Building ecology
- 6 Special flexibility solution for the planning of the spaces or for their use over time
- 7 Architectural quality
- 8 Affordability and cost effectiveness (built for under 2,000 euro per square meter living space)



3 Piktogramme, Qualität/Anzahl
Pictograms, Quality/Quantity

Das „Haus FL“ in der Bernauer Straße 5d ⁸²⁻⁸³ hat ein Piktogramm in allen acht Kernkategorien erhalten. Sieben von acht möglichen Kernqualitäten weisen folgende neun Projekte auf:

- 11 Freunde, Rummelsburger Bucht ¹⁷²⁻¹⁷³
- Lausitzer Straße 38 ¹⁷⁰⁻¹⁷¹
- Ritterstraße 50 ¹⁶⁰⁻¹⁶³
- Spreefeld, hinter der Köpenicker Straße 48/49 ¹⁵⁶⁻¹⁵⁷
- Am Urban, Grimmstraße 25 ¹⁵⁸⁻¹⁵⁹
- Werkpalast, Alfred-Jung-Straße 6-8 ¹⁴⁴⁻¹⁴⁵
- Brunnenstraße 9 ⁹²⁻⁹³
- Oderberger Straße 56 ⁸⁴⁻⁸⁷
- Pasteurstraße 27 ¹⁰⁶⁻¹⁰⁹

Andere Projekte haben bestimmte Ziele besonders qualitativ umgesetzt. So ist nicht allein die Anzahl der Piktogramme entscheidend für die Bewertung und den entstandenen Mehrwert.

The „Haus FL“ in the Bernauer Strasse 5d ⁸²⁻⁸³ has received a pictogram in each of these eight categories. The following nine projects received pictograms for seven of the eight core qualities:

- „11 Freunde“, Rummelsburger Bucht ¹⁷²⁻¹⁷³
- Lausitzer Strasse 38 ¹⁷⁰⁻¹⁷¹
- Ritterstrasse 50 ¹⁶⁰⁻¹⁶³
- „Spreefeld“, hinter der Köpenicker Strasse 48/49 ¹⁵⁶⁻¹⁵⁷
- „Am Urban“, Grimmstrasse 25 ¹⁵⁸⁻¹⁵⁹
- „Werkpalast“, Alfred-Jung-Strasse 6-8 ¹⁴⁴⁻¹⁴⁵
- Brunnenstrasse 9 ⁹²⁻⁹³
- Oderberger Strasse 56 ⁸⁴⁻⁸⁷
- Pasteurstrasse 27 ¹⁰⁶⁻¹⁰⁹

Many further projects demonstrate particular qualities in an exemplary way and so it is not only the number of pictograms that a project has received that is decisive in accessing its value.

Die analysierten Qualitäten können in drei wichtige Themenbereiche gruppiert werden, die jeweils zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen: Inklusion & Gemeinschaft, urbane Vielfalt & Lebensqualität sowie qualitativ hochwertige & ressourcenschonende Gestaltung. Im Folgenden widmen wir uns den Daten in den einzelnen Bewertungskategorien innerhalb dieser Themenbereiche detaillierter, um Handlungsempfehlungen zu formulieren und zugleich Strategien für weitere Selfmade-Entwicklungen zu definieren.

INKLUSION & GEMEINSCHAFT

- Gemeinschaftseinrichtungen

29 von 35 analysierten Projekten haben über die gemeinsame Gartennutzung hinaus besondere Gemeinschaftsflächen im Haus. Im Durchschnitt liegt der Anteil der Gemeinschaftsfläche (ohne Garten) an der Bruttogeschossfläche bei rund 8,5 Prozent, wobei zu berücksichtigen ist, dass nur von 23 Projekten vollständige Angaben zu den Quadratmeterzahlen vorlagen. Einen außergewöhnlich hohen gemeinschaftlichen Flächenanteil weist das Gemeinschaftswohnprojekt in der Malmöer Straße 29 mit mehr als 71,5 Prozent auf, überdurchschnittlich hoch ist auch der

The analyzed projects can be grouped into three main themes that each contributes to sustainable urban development: Inclusion & Community, Urban Vitality & Quality of Life, High Quality & Resource-Saving Design. The data from each evaluation category will be presented in detail within these topics in order to define strategies for further Selfmade developments as well as fields of action.

INCLUSION & COMMUNITY

- Common Amenities

29 of the 35 projects analyzed have common spaces within the building, beyond a shared garden. On average, the percentage of shared space, without the garden, to the total built space is approximately 8.5 percent—it should be noted here that only 23 projects provided full information on the square meter areas. A particularly high percentage of shared space can be found in the shared living project in the Malmöer Strasse 29 (71.5 percent) and well above average is the project in the Ritterstrasse 50 at nearly 22 percent, Am Urban at 11 percent and Spreefeld und Ten In One both have more than 10 percent. In projects that have shared spaces, the most common

Anteil bei den Baugruppenprojekten in der Ritterstraße 50 (fast 22 Prozent), Am Urban (11 Prozent), Spreefeld und Ten in One (jeweils etwas mehr als 10 Prozent).

Sind Gemeinschaftsflächen vorgesehen, sind die am häufigsten gemeinsam genutzte Dachterrassen bei 17 von 29 Projekten. Außerdem haben 11 Projekte mindestens jeweils eine gemeinsame Kücheneinrichtung, manchmal als Sommerküche in einem Gartenhaus (3), oft in einem Gemeinschaftsraum. Zehn Projekte teilen sich eine Gästewohnung und einen Gemeinschaftsraum. In sechs Häusern nutzen die Bewohner gemeinsam eine Waschküche, in vier eine Sauna und in zwei eine Werkstatt. Neben dem bereits erwähnten Schwimmbad in der Steinstraße oder dem öffentlichen Kunstraum in der Oderberger Straße fielen bei der Recherche auch andere Sonderflächen auf: zum Beispiel der öffentliche Projekt- raum in der Malmöer Straße oder der Seminarraum für mediale Weiterbildung in der Alfred-Jung-Straße.

Die These, dass Gemeinschaftsflächen auch ein Indikator sein können für das soziale beziehungsweise nachbarschaftliche Engagement von Selfmade-Projekten, hat sich im Rahmen der Analyse bestätigt. Fast alle Projekte mit Gemeinschaftsflächen wurden auch in den Kategorien „soziale Ausrichtung“ und/oder „urbane und nachbarschaftliche Interaktion“ positiv bewertet (23 von 29), 13 Projekte sogar in beiden Kategorien.

• Soziale Ausrichtung

Knapp die Hälfte aller analysierten Wohnprojekte weist eine explizit soziale Ausrichtung auf (17 von 35). Dabei kann differenziert werden zwischen regelmäßigen gemeinsamen Aktivitäten innerhalb der Hausgemeinschaft (17 Projekte) und dem Bestreben, verschiedene Bewohnergruppen innerhalb der Hausgemeinschaft zu integrieren (6 Projekte). So leben im Haus der Baugruppe „Südwestsonne“ auch sterbens- kranke Menschen, in der Pappelallee wurden innerhalb der Genossenschaft finanzielle Rahmenbedin- gungen geschaffen, um auch jenen eine Mitgliedschaft zu ermöglichen, die über geringere Einkünfte verfü- gen. In der Niebuhrstraße befindet sich eine Hospiz- wohnungsgemeinschaft für Schwule, Am Urban integriert verschiedenste soziale Träger in Räumlichkeiten auf dem Gelände. Spreefeld stellt nicht nur die überwie- gende Anzahl aller Grünflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung, sondern vergibt „Optionsräume“ kosten- günstig an Akteure mit innovativen Nutzungskonzepten. Sie alle veranstalten – wie elf weitere Projekte – regelmäßig Feste mit der gesamten Hausgemein- schaft wie Sommer- und Kinderfeste, Silvesterfeiern oder auch gemeinsame Sportaktivitäten.

we can differentiate between regular activities within the house community (17 projects) and the goal of integrating different kinds of people into the communi- ty (6 projects). For example: Five terminally ill people live within the co-housing group “Südwestsonne”; Within the co-op association Pappelallee, financial concessions were made in order to enable those with little income to participate; A shared living hospice for gay men is found within the co-housing project in the Niebuhrstrasse; “Am Urban” integrates many socially oriented associations in spaces within the project. “Spreefeld” not only opens up most of its land at the riverside to the public, but also offers so called option spaces for very low rents to players with innovative concepts for the use of these spaces. All of the projects, including the eleven others, hold regular common activities within the house community such as summer festivals, parties for the children and sporting events.

• Affordability and Cost Effectiveness

How much is affordable and for whom? This ques- tion has sparked a debate in Berlin that has recently become quite enflamed. How can affordability be measured and what figures are comparable? In con- trast to other metropolitan cities, living space is still affordable, however if we compare prices to those

• Bezahlbarkeit

Was ist für wen bezahlbar? An dieser Frage entflammt seit einiger Zeit in Berlin eine immer heftigere De- batte. Was ist der Maßstab und was sind die Ver- gleichszahlen? Im Gegensatz zu anderen Metropo- len ist Wohnraum noch immer günstig, im Vergleich zu den Vorjahren scheinen die Preise in manchen Stadtteilen zu explodieren. Selfmade-Projekte sind nur in bestimmten Fällen wirklich kostengünstig, durch bestimmte Modelle wird aber versucht, auch Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen die Realisierung solcher Projekte zu ermöglichen. Gemein ist aber allen Modellen, dass sie Wohnraum langfristig der Preissteigerungsspirale des Immobili- enmarktes entziehen, dass sie verlässlich kalkulier- baren Wohnraum schaffen.

Im Rahmen der Bewertung haben nur jene Pro- jekte ein Piktogramm erhalten, die für unter 2000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche realisiert worden sind. Das sind insgesamt 13 von 32 Projekten, für die vollständige beziehungsweise vergleichbare Kosten- angaben vorlagen. Fünf dieser Projekte haben es geschafft, für weniger als 1500 Euro pro Quadratme- ter zu bauen – unter besonderen Vorzeichen bezie- hungsweise Umständen. Die Hausgemeinschaft in der Malmöer Straße hat ihren Neubau mit KfW-70- Standard für 986 Euro pro Quadratmeter als Mitglied

from just a year ago they seem, in some areas of the city, to be exploding. Selfmade projects are only really affordable in certain instances, however, at- tempts are being made through special models to enable people on lower incomes to realize such pro- jects. Common among all models is that living space is removed from the ever-expanding market for the long-term and that these spaces have a calculated, guaranteed cost.

In the analysis, only the projects that were com- pleted for under 2,000 euro per square meter living space were given a pictogram. This was the case in 13 of the 32 projects for which comparable data was available. Five of those projects managed to build for under 1,500 euro per square meter, however, this was only achievable under particular circumstances. The shared living project in the Malmöer Strasse is a new building, constructed to the German KfW-70 standard (high energy-efficiency) for just 986 euro per square meter, which was made possible through the Miethäuser Syndikat financing model. The apart- ment and atelier building in the Brunnenstrasse was built for 1,015 euro per square meter thanks to the partially existing basement and foundation as well as an experimental building construction. In the Lausitzer Strasse a co-op association completed a renovation and addition for which they did not need to purchase a site and therefore the total costs

im Mietshäuser-Syndikat realisiert. Das Wohn- und Atelierhaus in der Brunnenstraße ist für 1015 Euro pro Quadratmeter entstanden, dank Nutzung teilwei- se vorhandener Bausubstanz und experimenteller Bauweise. In der Lausitzer Straße, einem Genossen- schaftsprjekt mit Anbau und Renovierung, musste das Grundstück nicht erworben werden, was die Ge- samtkosten gegenüber anderen Projekten erheblich geringer ausfallen lässt. Die Renovierung und Um- nutzung des ehemaligen Kindergartens im Plattenbau in der Alfred-Jung-Straße wurde ebenfalls für unter 1000 Euro pro Quadratmeter umgesetzt und erfüllt gleichzeitig die KfW-70 Anforderungen. Dabei wirkte sich die Unterstützung der Stiftung trias im Rahmen des Erbbaurechtmodells kostenreduzierend aus.

Insgesamt acht Projekte haben für 1500 bis 2000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gebaut. Der Neubau in der Anklamer Straße ist mit 1570 Euro pro das günstigste „klassische“ Baugruppenprojekt. Nach Ansicht der Architekten war das möglich, weil keine Projektsteuerung zusätzlich bezahlt wurde, die Gruppe sich auf eine größtenteils einheitliche und einfache Ausstattung wie rohen Beton statt gespach- telter Wände im Treppenhaus und zum Teil in den Wohnungen eingelassen hat, wenige Sonderwünsche äußerte und der Ausbau der Gemeinschaftsflächen teilweise nach der Fertigstellung in Eigenleistung er- folgte. Ähnliche Lösungsansätze sind auch bei

remained much lower. The renovation and refurbish- ment of the prefabricated concrete construction nursery school in the Alfred-Jung-Strasse was com- pleted for under 1,000 euro per square meter and also meets the criteria of the German KfW-70 stand- ards. In this case the support of the trias foundation in the form of a leasehold landtrust model helped to reduce the overall costs.

In total, eight projects were built for between 1,500 and 2,000 euro per square meter living space. The new building in the Anklamer Strasse had the lowest cost of any classic co-housing project. Ac- cording to the architects, this was possible because: the projects management was carried out from within the group, for the most part a standard for the interior finishes was decided and adhered to, a low grade finishing was accepted such as plain concrete walls instead of spackled and painted for the stair house and in some of the living spaces, very few changes were made, and the shared spaces were built out by the group after the project was completed. Similar solutions were used in other low cost projects.

Exemplary architectural solutions have been developed even though (or perhaps because) these projects were built quite cost effectively. Eleven of 32 projects were built for between 2,000 and 2,300 euro, and a further eight for more than 2,300 per square meter. The two most expensive projects had a total

anderen Projekten mit günstigeren Kosten vorzufinden. Obwohl – oder vielleicht gerade weil – hier vergleichsweise preisgünstig gebaut wurde, sind durch diese Projekte gleichzeitig beispielhafte architektonische Lösungen entstanden.

Elf von 32 Projekten wurden für 2000 bis 2300 Euro pro Quadratmeter gebaut, acht für mehr als 2300 Euro. Die teuersten analysierten Selfmade-Projekte haben 2500 Euro pro Quadratmeter gekostet: die Görschstraße 17 von 2012 und die Flottwellstraße 2 aus dem Jahr 2011. Natürlich gibt es auch mittlerweile Baugruppen, die weitaus teurer bauen – keine, die uns während unserer Recherche begegnet ist, hat allerdings den Kriterien für eine vertiefende Analyse entsprochen.

Erstellungskosten von 2000 bis 2300 Euro pro Quadratmeter liegen noch immer unterhalb der Marktpreise für vergleichbare Immobilien in Berlin, im überregionalen oder internationalen Metropolenvergleich sowieso. Dass das für eine große Bevölkerungsgruppe nicht mehr als „bezahlbar“ gilt, ist Fakt, aber tatsächlich spielen diese Projekte dennoch eine wichtige Rolle, um Marktpreise insgesamt zu senken und gleichzeitig hohe Standards zu definieren. Bei den analysierten Projekten in diese Kostengruppe kann zudem festgestellt werden, dass es oft darum ging, gewisse Werte zu schaffen, seien sie ökologischer, sozialer oder baulicher Natur. Hierzu zählen

beispielsweise die Passivhäuser in der Bizetstraße, in der Linienstraße und LLU in der Schönholzer Straße, das Projekt „Lebensort Vielfalt“ sowie die experimentellen Holzbauprojekte 3XGrün in der Görschstraße und E3 in der Esmarchstraße, wobei letzteres mit genau 2000 Euro Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche nur knapp über der hier definierten „Kostengünstigkeitsgrenze“ liegt.

Zu beachten ist zudem, dass der Großteil der kostengünstigen Projekte auf Grundstücken entstanden ist, die in den Jahren 2005 bis 2007 noch relativ günstig gekauft worden sind. Allerdings bleibt hier anzumerken, dass sich der Anstieg der Immobiliengrundstückspreise in Berlin nicht 1:1 in den Kostangaben der Baugruppen widerspiegelt – vielmehr wandern die Baugruppen, wie offenbar die Mieter – eher an Orte, an denen die Preise noch auf einem geringeren Niveau liegen.

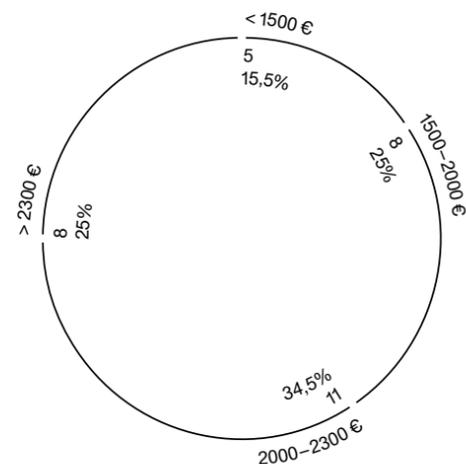
In gewissen Vierteln in Berlin entstehen keine Baugruppen mehr, es wird nur noch hochpreisiger, nicht-partizipativer Neubauwohnraum errichtet, etwa in den Nachbarschaften „Zwischen Museumsinsel und Torstraße“ und „Zwischen Torstraße und Mauerpark“. Wir sehen sehr deutlich, dass Selfmade dorthin wandert, wo Grundstücke noch vergleichsweise günstig sind. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass qualitätvolle Selfmade-Projekte, die mehr als nur Zweckgemeinschaften sind, nicht noch mehr

were considerably lower. It is furthermore apparent that rising land and building site prices cannot be translated 1:1 into rising building costs in co-housing projects. It is obvious that co-housing projects have migrated around the city to areas where site prices have remained lower as can also be said of tenants.

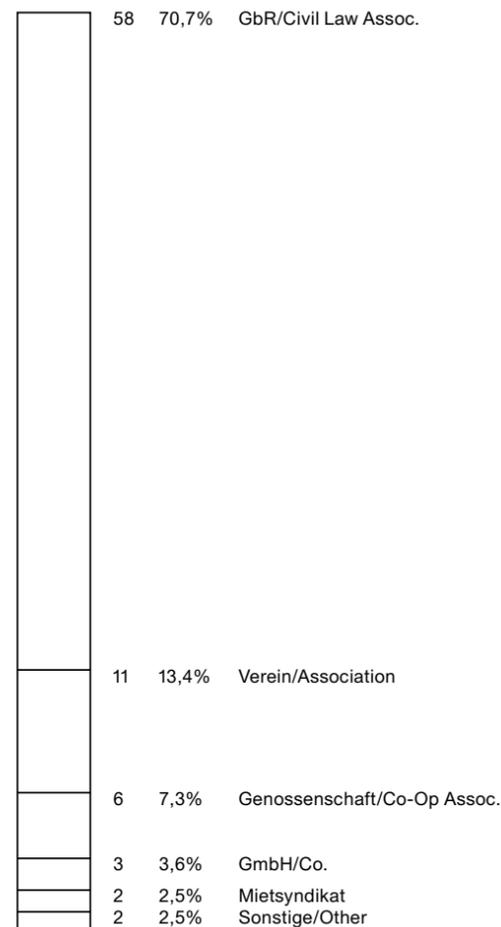
In certain districts in Berlin no further co-housing projects are being built and only high-end, “luxury”, non-participative projects are being erected, particularly in the neighborhoods “Between the Museumsinsel and the Torstrasse” and “Between the Torstrasse and the Mauerpark”. We can observe very clearly how Selfmade projects migrate to areas in which the prices are comparably lower which means, consequently, that high-quality Selfmade projects that are more than just a partnership of convenience should or may not cost more. The limit for people who would like to participate in such Selfmade projects appears to currently lie at 2,500 euro per square meter. In the future, without any kind of support, it is quite possible that the level of quality presented here will no longer be achievable. The landhold lease model in the form of a trust or land grant therefore appears to be particularly future-oriented. Fig. 4

cost of 2,500 euro per square meter: the Görschstrasse 17 from 2012 and the Flottwellstrasse 2 from 2011. Of course there are co-housing projects that are considerably more expensive, however, none that we came across during our research met the other criteria to warrant a detailed analysis. Building costs of between 2,000 and 2,300 euro per square meter are still under the current market prices for comparable real estate in Berlin—and as compared to other German cities and internationally as well. Although these costs are not affordable for a larger part of the population, these projects do play an important role in keeping market prices in tact and in defining which architectural standards can be built for what price. The projects analyzed in this cost category present solutions for achieving particular goals, weather they are of an ecological, social or architectural nature. These are for example: the passive energy buildings in the Bizetstrasse, Linnienstrasse and LLU in the Schönholzer Strasse; the social project “Lebensort Vielfalt”; and the experimental wooden construction buildings 3XGRÜN in the Görschstrasse and E3 in the Esmarchstrasse—whereby E3 was built for exactly 2000 euros per square meter and just nearly missed being in the “affordable” category.

It is important to note that the largest part of the lower cost projects were built on sites that were purchased between 2005 and 2007, when prices



4 Brutto-Erstellungskosten pro m² Wohnfläche
Gross Costs per m² Living Space



5 Rechts- und Organisationsform
Legal and Organisational Form

kosten können beziehungsweise dürfen – weil das Limit für Bauherren, die in solche Projekte investieren und partizipieren, offenbar bei 2500 Euro pro Quadratmeter liegt – und dass also in Zukunft ohne Unterstützung die hier aufgeführten Qualitäten kaum entstehen werden. Besonders das Erbbaurechtsmodell erscheint in diesem Zusammenhang zukunftsweisend. Abb. 4

• Besonderes Finanzierungsmodell/Rechts- und Organisationsformen

Die Mehrzahl der analysierten Projekte hat für das ökologische Bauen einen Förderkredit erhalten. Diese KfW-Förderkredite wurden allerdings nicht als alternative Modelle in der Bewertung berücksichtigt. Daher weisen nur acht der 35 analysierten Projekte ein alternatives Finanzierungsmodell auf.

Insgesamt lagen von 82 Projekten Angaben zum Finanzierungsmodell beziehungsweise zur Rechtsform vor. Nach wie vor ist der klassische Weg zum Gemeinschaftsbauprojekt an eigentumsbasierte Modelle gebunden – 70 Prozent der Projekte gehen diesen Weg. Abb. 5

Das Für und Wider der einzelnen Rechts- und damit teilweise auch Finanzierungsformen wurde im Text „Zehn Selfmade-Qualitäten“ 28–47 bereits

• Special Finance Model/Legal Form

Nearly all of the projects were supported by way of low interest bank loan financing from the KfW-Bank, because they meet stipulated high ecological standards. These KfW-Bank loans were not counted as alternative methods of financing. In this way, only eight of 35 analyzed projects have an alternative model. In total, data on the finance model and legal form was gathered for 82 projects. As expected, the classic shared space or co-housing project is based on ownership—70 percent follow this model. The pros and cons of the various types of financing models, as well as leasehold land models, has already been discussed in the text “Ten Selfmade Qualities” 28–47 and examples presented. In addition, it should be noted that on the one hand Selfmade projects, independent of the model, secure stable long-term costs, but on the other hand a certain amount of initial capital is required. It is therefore not only a matter of finding support in securing an affordable site—bank loan policies are also relevant. In hardly any other country is it so difficult to get a loan from a bank for real estate as in Germany. Initiatives such as the Mietshäuser-Syndikat strive to use credit from the friends and families of the people involved—a model that certainly cannot work in every situation. For this reason the loan-giving practices of the banks are

exemplarisch dargelegt. Ergänzend dazu bleibt anzumerken, dass zum einen Selfmade-Projekte – unabhängig vom jeweiligen Modell – langfristige Kostenstabilität gewährleisten und dafür zum anderen – je nach Modell und Konzept in unterschiedlicher Höhe – Eigenkapital notwendig ist. Insofern erscheint nicht nur die Frage der Unterstützung durch günstige Grundstücke oder alternative Vergabemodelle relevant, sondern auch die Frage der Kreditvergabe. In kaum einem anderen Land ist es so schwer, einen Bankkredit zu erhalten wie in Deutschland. Initiativen wie das Mietshäuser-Syndikat bauen vor allem auf Mikrokredite aus dem persönlichen Umfeld – ein Modell, das sicher nicht unter jeden Umständen funktioniert. Daher erscheint die Kreditvergabepraxis – lobenswerte Ausnahmen existieren beispielsweise mit der GLS-Bank – einen kritischen Blick wert.

- **Kinderfreundlichkeit**

In 32 von 35 Projekten leben Familien mit Kindern. Setzt man die Gesamtanzahl aller entstandenen Wohneinheiten ins Verhältnis zu den Wohneinheiten mit Familien, ergibt sich ein Anteil von etwas mehr als 48 Prozent „Familienwohnungen“ – in ganz Berlin betrug der Anteil der Familienhaushalte gerade einmal 6,4 Prozent. 18 dieser 32 Wohnbauten weisen

sogar einen Familienanteil auf, der teilweise weit über diesem Durchschnitt liegt. So leben im Passivhaus in der Bizetzstraße 65–67 in knapp 82 Prozent aller Wohnungen Familien mit Kindern, in der Meyerbeerstraße 32 und der Pasteurstraße 27 jeweils in 90 Prozent und in dem Holzpionierbau 3XGrün sogar in 92 Prozent aller Wohnungen. Als besonders kinderfreundlich, indem über den individuellen Wohnraum hinaus noch Angebote für Familien beziehungsweise Kinder vorhanden sind oder geschützter Raum das freie Spielen ermöglicht, wurden 28 von 35 Projekten eingeschätzt. So können die kleinen Bewohner der Pasteurstraße 27 auf einer Spielstraße toben, und bei vielen Projekten ist der Gemeinschaftsraum direkt an den Garten angeschlossen, sodass die Kinder bei jedem Wetter zusammen spielen können.

- **Behindertenfreundlichkeit/ Seniorengerechtes Wohnen**

In 19 von 35 Projekten leben Menschen, die 65 Jahre und älter sind. Gemessen an der Gesamtbewohnerzahl macht ihr Anteil allerdings nur 3,5 Prozent aus. Das ist gering, wenn man den Anteil von Senioren an der Berliner Bevölkerung insgesamt betrachtet (aktuell: 16 Prozent). Allerdings ist die Investition in ein Selfmade-Projekt als Eigentumsmodell für ältere

- **Disability Friendly/Senior Living**

Seniors citizens of 65 years old and above live in 19 of 35 projects. However, in comparison to the total number of people living in the projects, the percentage is only 3.5 percent. This is quite a small amount when we consider that the percentage of seniors of the total population of Berlin is currently 16 percent. Investment in a Selfmade project as an ownership model is considerably more difficult for senior citizens. The experience of the Netzwerkagentur Generationen-Wohnen shows that the interest of senior citizens to participate in Selfmade projects is large, but they are mainly looking for alternative financing models. The analysis clearly shows that the majority of the projects integrate flexible solutions and forward-looking concepts—24 of 35 projects are disability friendly. Five of these projects are completely barrier free, including the “Suedwestsonne” in the Scharnweberstrasse, the large Am Urban project, “Luis P.” in the Pasteurstrasse 27, the residential buildings “Wohnen Am Weissensee” in the Albertinenstrasse and the “Lebensort Vielfalt” project in the Niebuhrstrasse.

worth a critical look—even if commendable examples, such as the GLS-Bank do exist. Fig. 5

- **Child Friendly**

Families with children live in 32 of 35 projects. If we look at the relationship between the total amount of built apartments and those where families live, more than 48 percent are “family-apartments”—on a whole in Berlin these are only 6.4 percent. Well above the average amount of families with children live in 18 of these 32 residential buildings: 82 percent of the apartments in the Bizetzstrasse 65–67 Passivhaus, 90 percent in the Meyerbeerstrasse 32 and in the Pasteurstrasse 27 and in the pioneering wooden construction project 3XGrün it is even 92 percent. Projects that provide facilities for families and children beyond the individual apartment, for example safe spaces where the children can play freely, were considered particularly child friendly (28 of 35 projects). The youngest inhabitants of the Pasteurstrasse 27 have a “play street” where they can have fun and many projects have a community space with direct garden access so that the children can play together in any kind of weather.

Menschen auch weitaus schwieriger; die Erfahrungen der Netzwerkagentur GenerationenWohnen belegen, dass das Interesse auch bei Senioren an Selfmade-Wohnprojekten groß ist, diese meistens allerdings nach alternativen Finanzierungsmodellen suchen.

Fest steht, dass die überwiegende Mehrheit der Projekte nach vorausschauenden Lösungen sucht und diese im Gebäude integriert – 24 von 35 Projekten wurden als behindertenfreundlich bewertet, davon sind fünf Projekte komplett barrierefrei errichtet. Dazu zählen das Haus Südwestsonne in der Scharnweberstraße, das Großprojekt Am Urban, Louis P. in der Pasteurstraße 27, die Wohnhäuser in der Albertinenstraße und der „Lebensort Vielfalt“ in der Niebuhrstraße.

URBANE VIELFALT & LEBENSQUALITÄT

- **Urbane und nachbarschaftliche Interaktionen durch Nutzungsmischung und Aktivitäten der Wohnergemeinschaft**

Interaktionen können entstehen, indem sich ein Selfmade-Projekt räumlich zur Umgebung öffnet, also insbesondere in den Erdgeschosszonen Interaktionsräume durch bestimmte Nutzungen schafft, oder aber, indem die Hausgemeinschaft in der Nachbarschaft

URBAN VITALITY & QUALITY OF LIFE

- **Hybrid, mixed-use as well as house community activities promote urban and neighborly interaction**

Interaction is encouraged when spatial connections are made between a building and the surrounding environment; particularly when the ground floor zone creates interaction spaces with certain uses, but also when the house residents actively engage in the community through festivities or common activities. In total, 22 of 35 projects were identified that interact spatially and/or socially positively with the surrounding urban environment. Active social integration through the involvement of the residents in the neighborhood was found in nine of these projects—all of which have a social focus within the house community from which the neighborhood also profits. Nearly all of the house communities that have been assessed as having a social focus also have a positive effect on the surrounding neighborhood (14 of 17).

Although not every mixed-use has an effect on the surrounding urban space, hybrid concepts do create the preconditions for urban interaction. Fifteen of, in total, twenty-five “hybrid projects” (The 35 analyzed residential projects also form the basis here.) were considered positively in the category of “urban

aktiv wird, durch Feste oder bestimmte Aktionen. Insgesamt wurden 22 von 35 Projekten identifiziert, die räumlich und/oder sozial mit ihrer Umgebung positiv interagieren. Aktive soziale Interaktionen durch die Bewohnergemeinschaft in der Nachbarschaft wurden bei neun Projekten festgestellt – allesamt auch nach innen hin sozial orientiert, von deren Aktivitäten auch die Umgebung profitiert. Fast alle als sozial bewerteten Hausgemeinschaften wirken auch nach außen auf ihre Nachbarschaft positiv (14 von 17).

Nicht jede Nutzungsmischung wirkt in den städtischen Außenraum hinein, aber hybride Konzepte schaffen Voraussetzungen für urbane Interaktionen. 15 von insgesamt 25 „Hybridprojekten“ – die Ausgangsbasis bilden hier wieder die 35 analysierten Wohnbauten – wurden in der Kategorie „urbane und nachbarschaftliche Interaktion“ positiv bewertet. Überwiegend werden Mischnutzungen im Erdgeschossbereich integriert, zumeist in Form von Büroräumen (10) oder Ateliers (7). Einzelhandel (5) oder gastronomische Einrichtungen (3) sind seltener zu finden. Zu den sonstigen Nutzungen (11) zählen unter anderem der öffentliche Kunstraum in der Oderberger Straße oder der Nachbarschaftstreffpunkt mit Café in der Niebuhrstraße sowie das Beratungszentrum in der Scharnweberstraße.

Für belebte, urbane Straßenräume sind hybride Nutzungskonzepte essenziell. Viele Baugemein-

and neighborhood interaction”. Mainly mixed-uses are integrated into the ground floor, particularly in the form of office space (10) or studios (7). Shops (5) or restaurants (3) are less common. Other uses (11) are, for example, the public art space in the Oderberger Strasse or the neighborhood meeting place and café in the Niebuhrstrasse, as well as the consultation center in the Scharnweberstrasse.

Hybrid use concepts are essential for lively, urban streetscapes. However, many co-housing groups have difficulties in financing other kinds of spaces at street level, which is why in many cases this space is used for storage, garbage, bicycles or for parking. In order to counteract this tendency, it would be helpful to include an ordinance for ground floor uses in the inner city, that they must be used at least partly for commercial, social or cultural purposes. This could possibly also be helpful to the co-housing groups in getting these spaces financed, if they were to be required.

- **Green Spaces**

All of the 35 projects analyzed have a common garden, however the size varies from 65 square meters (Bernauer Strasse 5d—the public Mauer Park is in the vicinity) to 12,000 square meters (Am Urban). On

schaften haben allerdings Schwierigkeiten, Mischnutzungen im Erdgeschoss zu finanzieren – manche funktionieren das Erdgeschoss dann zum Abstellraum um. Um dem entgegenzuwirken, sollten Teile der Erdgeschosse in der Innenstadt verbindlich, zum Beispiel in der Raumordnungs- oder Bauleitplanung, für gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen vorgesehen werden. Das würde dann möglicherweise wiederum die Finanzierung, etwa bei der Kreditvergabe durch Banken, für die Baugemeinschaften erleichtern.

- **Grünräume**

Einen gemeinsamen Garten weisen alle 35 analysierten Projekte auf. Allerdings variieren hier die Größen zwischen 65 Quadratmeter (Bernauer Straße 5d – hier befindet sich der öffentliche Mauerpark gleich um die Ecke) und 12.000 Quadratmeter (Am Urban). Durchschnittlich sind pro Projekt jeweils 865 Quadratmeter Grünflächen entstanden. Zusätzlich zu den Gärten nutzen fast alle (34) die Dachflächen als begrünte Terrassen. Noch nicht in der Auswertung berücksichtigt sind momentan entstehende Großprojekte wie Spreefeld, Möckernkiez oder Adlershof, mit denen auch großzügige Grünräume entstehen, da hier blockübergreifend gestaltet wird und somit

auch größere gemeinsame Freiflächen zur Verfügung stehen. Insgesamt öffnen 17 Projekte ihre Grünflächen für die Öffentlichkeit. Das bekannte Projekt an der Ecke Schönholzer/Ruppiner Straße hat hierfür ein wegweisendes Beispiel gesetzt, dem viele gefolgt sind, zum Beispiel die Quartiere „Wohnen am Weißen See“, „Simplonstraße“ und „Bernauer Straße“ sowie die Projekte in der Brunnen-, Flottwell-, Ritter- und Niebuhrstraße. Diese Begegnungsplätze kommen der gesamten Nachbarschaft zugute und fördern Interaktion, Kommunikation und urbane Lebenskultur.

Die Entscheidung, private Grünflächen für andere zur Verfügung zu stellen, ist nicht selbstverständlich und erfordert ein Vertrauen gegenüber der weiteren Nachbarschaft und Öffentlichkeit. Wiederrum sind es genau diese Begegnungsflächen, die helfen, Vertrauen zu schaffen.

Es gibt aber auch Baugruppenprojekte, die zwar sehr viel Grünraum schaffen, sich aber wie eine Gated Community mit einem Zaun von der Umgebung abschließen. Zum Beispiel ist in der Nachbarschaft „Rund um die Lohmühleninsel“ in der Martin-Hoffmann-Straße (siehe auch die Kartierung Seite 166–167) ein Großbaugruppenprojekt entstanden, das mitten im urbanen Umfeld die Häuser von der Straße weit zurücksetzt und um den Garten, die Parkplätze und alles weitere einen Zaun gezogen hat. So wird in der Vorstadt gebaut und gelebt und kaum zur

they choose to put a fence around the entire development and to close it off from the surroundings like a gated community. For example, in the neighborhood “Around the Lohmuehleninsel” in the Martin-Hoffmann-Strasse (see the map pp. 166–167) a large co-housing project has, in an urban context, set the buildings far back from the street and put a fence around the entire development—parking, buildings garden and all. This is, at best, a suburban development that hardly contributes to the vitality of the urban surroundings. Within this context, it is no surprise that co-housing adversaries have arisen and are publicly speaking out, particularly in this area of the city. Such isolation strategies that blatantly divide the streetscape into private and public space provide adversaries with convincing evidence. As we can see in the analysis, Selfmade projects provide new examples and are setting new precedents for the use of open, green, interactive space with which they positively contribute to the urban quality of life.

average, each project has 865 square meters of shared green garden space. In addition to the gardens, nearly every project (34) also uses the roof terraces as green space. The very large projects that are just now being planned, such as Spreefeld, Möckernkietz or Adlershof, have not been included in this analysis. These projects comprise entirely new urban quarters where the generous gardens will be designed as shared, open space. All in all, 17 of the projects open and offer their green spaces to the public. The well known project on the corner of the Schoenholzer Strasse/Ruppiner Strasse set a precedent for this that many other projects have followed, such as the urban quarters “Wohnen am Weissen-see”, “Simplonstrasse” and “Bernauer Strasse” as well as the projects in the Brunnenstrasse, Flottwellstrasse, Ritter Strasse and the Niebuhrstrasse. These spaces are meeting places from which the entire neighborhood profit and that encourage interaction, communication and urban culture. The choice to open and offer private green space for public use is not self-evident, or to be taken for granted. It takes a lot of courage and enormous trust in others and the surrounding neighborhood to even consider doing this. However, it is precisely these meeting places that honestly help to kindle trust and understanding.

It must also be noted that some co-housing projects do have quite a lot of green space, however,

urbanen Vielfalt beigetragen. Es erstaunt in diesem Zusammenhang nicht, dass sich gerade in diesem Gebiet Gegner von Baugruppen öffentlich positionieren und durch solche Abschottungsstrategien, die den Straßenraum in privat und öffentlich trennen, in ihrer Ablehnung bestärkt werden. Dabei hat die Analyse gezeigt, wie durch Selfmade-Projekte neue Beispiele und Maßstäbe für Grünraum und offene, interaktive Flächen definiert werden und damit zu urbaner Lebensqualität beigetragen wird.

QUALITATIV HOCHWERTIGE UND RESSOURCENSCHONENDE GESTALTUNG

- **Flexibilität**

Maßgeschneiderte und anpassungsfähige Grundrisse und Wohnkonzepte sind ein wichtiges gemeinsames Merkmal fast aller Selfmade-Projekte. Bei 27 von 35 analysierten Projekten wurde darüber hinaus ein überdurchschnittliches Maß an Flexibilität in der Architektur festgestellt.

Flexibilität kann mit unterschiedlichen Lösungsansätzen formuliert werden. Einmal geht es um Flexibilität in der Planungsphase, in der es viel Entscheidungsspielraum gibt. Vor allem aber geht es um die Entwicklung architektonischer Möglichkeiten,

HIGH QUALITY & RESOURCE-SAVING DESIGN

- **Flexibility**

Custom-fit and adaptable floor plans and living concepts are an important common characteristic of nearly all of the Selfmade projects. A particularly high degree of flexibility can be found in the architectural solutions of 27 of the 35 analyzed projects, which can be defined in several ways. First of all flexibility implicates freedom in the planning stage that allows for a range of possibilities. Primarily however, flexibility is about the development of architectural solutions that allow spaces to be used differently, spatial configurations to be changed economically and circulation patterns to be adapted. The architects of the Ritterstrasse 50 have created a pallet of construction elements in order to allow the future residents to even be able to configure their own windows. Additionally, the interior finishes as well as the internal wiring and systems installations have been constructed so that the interior walls can be changed quite easily. In the Oderberger Strasse, every apartment has two doors in order to divide off a pre-planned smaller area as a completely separate apartment. The Selfmade building in the Linienstrasse consists of large, open spaces, which can

die Räume unterschiedlich nutzbar und die Erschließung oder Raumkonfigurationen veränderbar zu machen. Die Architekten der Ritterstraße 50 haben eine Palette an Bauelementen zusammengestellt, damit die künftigen Bewohner sogar die Fenstergrößen selbst aussuchen konnten. Außerdem sind die Oberflächen und Leitungen so ausgeführt, dass die Wände im Innenbereich sehr leicht zu verändern sind. In der Oderberger Straße haben alle Wohnungen zwei Türen und einen vorgedachten, abtrennbaren Bereich. Das Selfmade-Haus in der Linienstraße hat sehr offene Räume, die durch verschiedene Schiebewände ständig verändert werden können. Die überwiegende Mehrzahl der analysierten Projekte bietet also vielfältige und teilweise wegweisende Möglichkeiten, Räume an die sich verändernden Bedürfnisse der Bewohner anzupassen.

- **Ökologie**

32 von 35 Projekten weisen besondere Kennzeichen hinsichtlich ihrer ökologischen Ausrichtung auf. Lediglich drei sehr frühe Selfmade-Projekte erhielten in dieser Kategorie kein Piktogramm, wobei die Häuser die damaligen Standards erfüllt haben. Deutschland gilt als Musterland und Vorreiter ökologischen und energieeffizienten Bauens, insbesondere in

be divided up and changed by way of various sliding elements. The majority of these projects offer diverse and sometimes groundbreaking new possibilities that allow for adaptation to the changing needs of the residents.

- **Building Ecology**

Particular ecological characteristics are demonstrated by 32 of the 35 projects. Only three very early Selfmade projects do not have a pictogram in this category, whereby they did meet the standards at the time they were built and have, in any case, been built above the general international standards. Germany has the highest standards and is considered to be the forerunner and model country in the field of ecological and energy efficient building practice and governance. Particularly in southern Germany where co-housing was first started, these groups set new precedents in ecological building long before the ecology trend set in. It is quite notable in Berlin that ecological quality is also connected to architectural quality and that Selfmade buildings had integrated new technologies and new standards at a very early stage, long before these were required—for example, as defined by the Energy Saving Act of 2009. Three buildings (out of 35) are built to Passive House

Süddeutschland, der nationalen Urkeimzelle großflächiger Baugruppenentwicklungen, wurden hier auch durch Baugemeinschaften Maßstäbe gesetzt. Auffällig in Berlin ist, dass hier frühzeitig, noch bevor strenge rechtliche Vorgaben, wie sie etwa die Energieeinsparverordnung von 2009 definiert, dazu entstanden, Bauökologie mit gestalterischer Qualität verbunden wurde. Drei Häuser (von 35) sind im Passivhausstandard gebaut worden, wobei zwei dieser Häuser sogar vor 2009 errichtet wurden. Es gibt ein Drei-Liter-Haus, drei KfW-Energieeffizienzhäuser 40 und zwölf KfW-Energieeffizienzhäuser 70. In über der Hälfte der Häuser sind erneuerbare Energien im Einsatz – bei vier Projekten sogar ausschließlich.

Zur Erläuterung: In der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Gebäude nach dem Jahresprimärenergiebedarf (JPE) klassifiziert, der sich aus dem Endenergiebedarf für Heizung und Wasser und Energieverlusten berechnet. Nachdem der JPE für Neubauten und Modernisierungen am 1. Oktober 2009 um rund 30 Prozent reduziert worden ist, gibt es neue Bezeichnungen für besonders energieeffiziente Häuser, die auch in den Steckbriefen in der Analyse zu finden sind. Weitere verwendete Begriffe werden ebenfalls im Folgenden erläutert:

- KfW-Standard: Häuser, die mindestens eine Förderstufe der KfW-Bankengruppe erfüllen und damit unter den durch die EnEV definierten Auflagen liegen.
- KfW-Effizienzhaus 70: JPE 30 Prozent unter EnEV
- KfW-Energieeffizienzhaus 40: JPE 60 Prozent unter EnEV
- Ein Drei-Liter-Haus hat einen Heizwärmebedarf von weniger als 30 kWh/m².
- Am wenigsten Energie benötigen Passivhäuser mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m².

• Qualität der Architektur

Qualitätvolle architektonische Lösungen waren eines der Hauptkriterien, um aus der kartierten Gesamtmenge der Selfmade-Projekte eine Auswahl für die vertiefte Analyse zu treffen. Innerhalb dieser Analyseprojekte zeichnen sich 30 von 35 Projekten darüber hinaus durch besondere Architekturkonzepte aus. Es geht auch nicht nur um Schönheit, sondern um Konzepte, die eine Vielzahl von Problematiken in einem harmonischen Ganzen lösen und dabei auch neue Ansätze finden. Dieser Punkt der Analyse steht hier nicht zufällig am Schluss der Betrachtung – ein großer Teil der bereits besprochenen Aspekte spielt hier mit hinein.

standards, whereby two of these were built before 2009. There is one Three-Liter-House, three KfW-Energy Efficiency 40 Buildings and twelve KfW-Energy Efficiency 70 Buildings. Over half of the analyzed buildings utilize renewable energy resources—four projects use solely renewables.

Explanation: The Energy Conservation Regulation (EnEV) classifies buildings according to the calculated amount of energy required per year (primary energy, kWh/m²) for heating or cooling of air and water, including the amount of lost energy. Since the allowable primary energy quantities for new construction and modernizations was reduced by about thirty percent on October 1st 2009, there has been new nomenclature for the different efficiency categories. It is therefore important in the project descriptions to note when a building has been erected. For the purpose of the comparative analysis above, all buildings were calculated to the equivalent of the same current standard. Further, these categories can be described as follows:

- KfW-Standard: Building that fulfill the minimum quality standards for a loan from the KfW-Bank for ecological building, which are defined by the EnEV. (Low Energy-Use)
- KfW-Energy Efficiency 70: JPE 30 percent under EnEV (Very Low Energy-Use)

- KfW-Energy Efficiency 40: JPE 60 percent under EnEV (Very Low Energy-Use)
- Three-Liter-House needs less than 30 kWh/m².
- A Passive House needs the least amount of energy—less than 15 kWh/m².

• Architectural Quality

A high quality architectural solution is one of the most important prerequisites for being chosen as a Selfmade project, out of the 120 mapped projects, to be analyzed in detail. Within these 35 analyzed projects, 30 were categorized as having a particularly high quality architectural concept. This does not just simply qualify the building aesthetics as beautiful, but considers the building concept and how a harmonious, holistic solution for a multitude of problems is achieved, and also how new solutions have been developed in the process. Architectural quality is not the very last point of consideration—all of the other criteria, and the way in which these come together, play a large roll in the overall quality of the architectural solution.

New architectural and planning standards have been defined by Selfmade projects. Because the solutions are custom-fit, for example, the floor plans have transformed considerably in comparison to the

Selfmade-Projekte zeigen neue planerische und architektonische Standards auf. Eben weil die Lösungen maßgeschneidert sind, haben sich die Grundrisse von den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus weit entfernt: Die Küche ist oft groß, offen und ein zentraler kommunikativer Raum, und allgemein sind die Wohnungen sehr unterschiedlich, flexibel und auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten. In den Projektvorstellungen wurde versucht, bei jedem Projekt genau diesen besonderen Lösungsansatz in den Vordergrund zu stellen.

STRATEGIEN FÜR SELFMADE IN ZUKUNFT

Die Analyse zeigt, wie inklusiv Selfmade-Projekte sind und Hausgemeinschaften für möglichst viele Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden können. Die Analyse weist darüber hinaus darauf hin, dass gemeinschaftliche Flächen offenbar auch förderlich für das soziale Miteinander sind und Projekte mit einem besonders hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen auch die Interaktion in der Nachbarschaft fördern. 23 von den 29 Projekten, die ein Piktogramm für Gemeinschaftsflächen erhalten haben, wurden auch in der Kategorie „soziale Ausrichtung“ bzw. „urbane Interaktion“ positiv bewertet, 13 Projekte sogar in beiden

Kategorien. Der geplante Anteil von Gemeinschaftsflächen ist ein guter Indikator, um auch den potenziellen gesellschaftlichen Mehrwert eines Projektes zu prüfen und eventuell in der Vergabepolitik zu fördern.

Die analysierten Projekte zeigen auch, dass man der Entwicklung von Baugruppen nicht gerecht wird, wenn man sie zum „Sündenbock“ der Gentrifizierung erklärt und ihnen unterstellt, nur negative Auswirkungen auf gewachsene Nachbarschaften zu haben und Wohnungspreise in die Höhe zu treiben. Nicht überall, wo „Baugruppe“ draufsteht, ist „Selfmade“ drin – Selfmade City ist auch ein Plädoyer für eine differenziertere Betrachtung. Baugruppen könnten Quartiere möglicherweise auch stabilisieren, weil ihre Bewohner ein Interesse an ihrer Umgebung und an guter Nachbarschaft haben und nachweislich gesellschaftlichen Mehrwert schaffen. Um es hart zu formulieren – wenn die Baugruppen nicht kommen, dann kommen möglicherweise Investorengruppen, die Neubauten errichten und rein ökonomisch bewerten. Das soll nicht heißen, dass jedes Investorenprojekt per se „schlecht“ ist – in den letzten Jahren wurden viele architektonisch hochwertige Wohnprojekte von Investoren errichtet, allerdings nicht zu Selfmade-Preisen und nicht mit solch einer Vielzahl zusätzlicher Qualitäten.

Wichtig ist es selbstredend, Selfmade-Modelle zu schaffen, an denen auch Menschen mit geringem

specifications for social housing standards: The kitchen is mostly quite large and often a central communication space, also the apartments in general are quite varied and different from one another, and they are flexible and custom-fit to the specific needs of the people living there. The project descriptions in the analysis section attempt to highlight the most important aspects of each specific solution.

STRATEGIES FOR SELFMADE IN THE FUTURE

The analysis shows how inclusive Selfmade projects are, and how the house community models can be made accessible for the largest part of the population as possible. We also see how shared common spaces are quite apparently beneficial for social togetherness and that projects with a particularly large amount of shared spaces also add to neighborhood interaction. 23 of the 29 projects that have a pictogram for Common Amenities also have one for “Social Focus” or for “Urban Interaction” and thirteen of these in both categories. The planned amount of shared common space is therefore a good indication of the potential added value of a project for society. This is a point that could be taken up when evaluating the quality of project proposals for funding aid.

The analyzed projects also show that it is not fair to say that co-housing projects are responsible for gentrification or to insinuate that they have only negative consequences for the existing neighborhood by pushing up the prices. Not every project that carries the label of co-housing is actually a “Selfmade” —*Selfmade City* is a plea for a more differentiated observation. Co-housing groups can be stabilizers in problematic urban quarters because the residents have a vested interest in the urban environment and neighborhood and demonstrably add to the societal value. To put it frankly; if it is not a co-housing group moving in then it will be an investor with a new building that focuses solely on economic factors. This is not to say that investors are per se “negative”—on the contrary, in recent years many high quality residential projects have been built by investors, however not for the same Selfmade prices and not with the same kinds of important additional Selfmade qualities.

Naturally it is of utmost importance to develop models that enable people with lesser amounts of (seed) capital to be able to participate in Selfmade projects. And it is also imperative that not only private initiatives carry the responsibility for creating social housing, but that it is mainly assured and secured through governance and public funding. Most importantly it needs to be said that not everything that changes and not everything that is ownership-based

Eigenkapital partizipieren können und natürlich ist es wichtig, nicht nur durch Privatinitiative, sondern durch öffentliches Handeln soziale Wohnräume zu schaffen beziehungsweise zu sichern, Aber: Nicht, alles was sich ändert, und auch nicht alles, was in Eigentum entsteht, läuft zwangsläufig auf Gentrifizierung hinaus, genauso wie nicht alles, was bezahlbar ist, auch qualitativ und inklusiv ist.

Durch eine Vergabe von Baugrundstücken in Erbbaurecht können auch stadtpolitische Ziele – sowohl soziale, kulturelle als auch bauplanerische – in privater Initiative umgesetzt und langfristig in Selbstverwaltung gesichert werden. So hätte Berlin eine Strategie, um neuen, langfristig bezahlbaren Wohnraum als Selfmade-Projekte in größerer Anzahl entstehen zu lassen. Wie in der Einleitung bereits ausgeführt – gerade weil Berlin keine finanziellen Ressourcen hat, um ein Wohnungsbauprogramm entsprechender Größe zu unterstützen, kommt den landeseigenen Flächen eine kritische Bedeutung in der Sicherung bezahlbaren Wohnraums in der Innenstadt zu. Gleichzeitig könnte eine soziale Mischung durch Mischfinanzierung erzielt werden: Langfristig mietpreisgebundene Wohnungen können innerhalb von Baugruppen entstehen und in Selbstverwaltung von den Baugruppen organisiert werden. Die Bedingungen könnten über das Grundstück geregelt werden.

Um die Qualitäten, die in diesem Buch aufgezeigt wurden, in weiteren Projekten zu erreichen, muss Selfmade als Strategie eine höhere Wertschätzung erhalten – in der Architektenschaft ebenso wie auf der Ebene der Politik und Verwaltung und einer breiteren Öffentlichkeit. Es gibt eine gewisse Diskrepanz zwischen der Anerkennung, die einige Projekte nach ihrer Fertigstellung erhalten haben und der fehlenden Unterstützung, als sie begonnen haben. Die hier beschriebenen Analyse Kriterien und festgestellten Qualitäten könnten der Ausgangspunkt für einen behördenübergreifend vereinbarten Kriterienkatalog sein, um unterstützenswerte Selfmade-Projekte frühzeitig zu identifizieren. Dabei geht es in erster Linie nicht um monetäre Förderung, sondern um Unterstützung bei Genehmigungsprozessen und vor allem bei der Grundstücksvergabe. Berlin hat das Potenzial, international als Beispiel für qualitativvolles, partizipatorisches Bauen, Wohnen und Leben zu stehen – nun gilt es, dieses Potenzial auch zukünftig zu bewahren.

Partizipation ist die Voraussetzung für Selfmade-Projekte. Ein Projekt so zu organisieren, dass echte Beteiligung der Bauherren auf vielen Ebenen möglich ist und gleichzeitig ein stimmiges Architekturkonzept entsteht, ist eine große Herausforderung für die Architekturprofession – die Rolle und das Berufsbild des Architekten werden neu definiert. Die Prozesse sind in jeder Gruppe anders und müssen für

jedes Projekt neu festgelegt werden. Dennoch sind einige exemplarische Strategien entwickelt worden, die wichtige Parameter und Abläufe definieren, ohne zu viele Einschränkungen zu setzen. Beispielhaft für viele Projekte ist hier die Ritterstraße 50. ¹⁶⁰⁻¹⁶³

Es sollte also abschließend noch einmal betont werden, dass aus der Betrachtung von mehr als 120 Projekten ganz klar hervorging, dass die Bauten, die in einem wirklich partizipativen Prozess entstanden sind, vermehrt die aufgeführten Qualitäten aufweisen. Um es noch einmal zu wiederholen: Nicht jede Baugruppe oder Baugemeinschaft ist in diesem Sinne ein Selfmade-Projekt. Entscheidend ist nicht das Etikett, sondern der Prozess.

automatically leads to gentrification, just as not everything that is affordable is also of a good quality nor inclusive.

By designating publically owned land for development in the form of a leasehold land trust, social, cultural and urban planning political goals of the city can be realized in private initiative and within a long term self-administration. This could be a strategy for Berlin to create new, long-term affordable living spaces in larger numbers. As already mentioned in the introduction, particularly because Berlin is lacking in financial resources, in order to support a housing program of adequate size, publicly owned land has a critical role to play in securing affordable living space in the inner city. At the same time, a social mix could be achieved by way of a mixed financing model: long-term fixed rent apartments could be created within co-housing projects and the administration organized by the groups themselves. The financial conditions thereof could be regulated within the land lease policies.

In order to be able to achieve the qualities that have been demonstrated throughout this book in further projects, Selfmade needs to be considered more highly as a strategy—within the architectural profession as well as on a political level and by the wider public. There is a certain discrepancy between the recognition that many projects have after they

are finished and the lack of support at their beginnings. The evaluation criteria for this analysis, as well as the qualities that have been described here, could form a starting point for the development of a public criteria catalogue to determine a project's worthiness of aid and support at an early stage. This does not necessarily need to be financial aid, but support in planning and permit processes, particularly concerning the sites. Berlin has the potential to be an international best practice example for high quality, participatory building and living—this potential now needs to be safeguarded for the future.

Participation is the precondition for Selfmade projects. It is a great challenge to organize a project in a way that ensures real involvement of the future residents on many levels and, at the same time, develops a harmonious architectural concept—the role and profession of an architect are being redefined in today's society. The processes are different in every group and need to be adjusted anew for each specific project. Nevertheless, several exemplary strategies have been developed in which important parameters and processes are defined without having too many restrictions. An exemplary project from this point of view is the Ritter Strasse 50. ¹⁶⁰⁻¹⁶³ Finally I would like to emphasize that after examining more than 120 projects, it has become quite clear that the qualities described in this publication were

most found in projects that were developed within a real participative process. Once again: not every co-housing project is a Selfmade project. The determining factor is not the label, but rather the process.

Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.): Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin 2007.

Michael Ziehl, Sarah Oßwald, Oliver Hasemann, Daniel Schnier (Hrsg.): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel, Berlin 2012.

id22: Institute for Creative Sustainability: experimentcity (Hrsg.): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, Berlin 2012.

Sally Below, Moritz Henning, Heike Oevermann: Die Berliner Bauausstellungen–Wegweiser in die Zukunft?, Berlin 2009.

Seiß, Reinhard: Stadterneuerung von unten, publiziert auf http://www.architektur-bauforum.at, 16.06.2011.

Harald Bodenschatz und Cordelia Polinna: „Learning From IBA – die IBA 1987 in Berlin“ Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Berlin 2010, Seite 127.

ARCH +. Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Nr. 201/202: Berlin, Berlin 2011.

Berliner Bündnis Sozialmieter.de u.a. (Hrsg.): Ein mietenpolitisches Dossier: Ein Recht auf Stadt für alle, Berlin 2011.

Netzwerkagentur Generation Wohnen (Hrsg.): Baugemeinschaften und Wohnprojekte in Berlin. Bericht zur Umfrage, Berlin 2011.

Kristien Ring, (Hrsg.): auf.einander.bauen: BAUGRUPPEN IN DER STADT, Berlin 2007.

Kristien Ring: Baugruppen in Berlin: Building Neighborhoods in the Innercity, architecture journal Maya, Estonia, 3/2010, Pages 36–45.

Nikolai von Rosen: Die aktuelle Berliner Architekturproduktion, Modellbauten und Begriffe, http://www.teameleven.org/ANCB_April2012-vonrosen.pdf, Berlin 2012.

Reinhard Seiß: Stadterneuerung von unten, publiziert auf www.architektur-bauforum.at, 2011.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation (Hrsg.): Wohnen in der Berliner Innenstadt: Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin 2006.

Christoph Villinger: Neues Stadtquartier im Möckernkiez, Berlin 2012.

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Mathias Heyden (Hrsg.): Berlin. wohnen in eigener Regie. gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt, Berlin, 2007.

Andernorts/Other Places

Arge W:A:B; Anderl, Elisabeth; Leb-Idris, Jasmin; Wallmüller, Karin (Hrsg.): W:A:B: Wohnbau: Alternative: Baugruppen 2008–2010, Graz, 2010.

Sabine Diemer, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Neues Wohnen mit Nachbarschaft: Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, 2. Auflage, Düsseldorf 2009.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Neues Wohnen mit Nachbarschaft Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Köln 2008.

Übergreifendes/General Topic

STATTBAU GmbH (Hrsg): Wohnen in der Gemeinschaft – Von der Idee zum gemeinsamen Haus, Berlin 2012.

Architekten und Stadtplanerkammer Hessen (Hrsg.): Dokumentation des Fachtagung: Gemeinschaft bauen. Veränderte Gesellschaft-neue Wohnformen, Schader Forum, Darmstadt 2012.

Monika Berghäuser, Schader Stiftung (Hrsg.): „Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen“, veröffentlicht unter www.schader-stiftung.de, 2012.

Doris Kleilein, Nils Ballhausen, Kaye Geipel: Wir reden über Grund und Boden, weil wir darum gekämpft haben, Bauwelt 4/11, 102, Berlin 2011, Seite 8–15.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg): ImmoKlima, Berlin 2012.

Empirica Forschung und Beratung: Auswertung der Städteumfrage 2011 des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V., Berlin 2011.

Kisten Mensch, Schader Stiftung (Hrsg.): Gemeinschaft bauen. Neue Wohnformen im Bestand und Neubau, Darmstadt 2011.

Michael Scharp / IZT- Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (Hrsg.): Zukunft des Bauens und Wohnens, Werkstattbericht Nr. 115, Berlin 2011.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg): Zukunft bauen. Das Magazin der Forschungsinitiative Zukunft Bau, Berlin 2010.

Pro Stadt, Gesellschaft für Projektsteuerung im Städtebau mbH: Fachgespräch Dokumentation Gemeinschaftliches Bauen, Berlin 2010.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg): Baugruppen, BBSR-Online-Publikation Nr. 14, Bonn 2009.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.): Stadt als Wohnort für Familien: Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“, Köln 2009.

GDW, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg): Genossenschaftspreis Wohnen, Sonderveröffentlichung, Berlin 2009.

Karl Krämer, Gerd Kuhn, Wüstenrot Stiftung (Hrsg):„Städte und Baugemeinschaften“, Karl Krämer Verlag, Stuttgart und Zürich, 2009.

Nils Ballhausen und Doris Kleilein: Auf dem Weg zur Stadtbaugruppe, in der Bauwelt 39–40.08, Berlin 2008, Seite 18–57.

Oliver Elsner; Michael Rieper und Künstlerhaus Wien (Hg.): Wohnmodelle: Experiment und Alltag, Wien 2008.

Susanne Krosse: Wohnen ist mehr: andere Wohnkonzepte für neue Lebensformen, Frankfurt/M, 2005.

Links

- Initiative Stadt Neu Denken, http://stadt-neudenken.tumblr.com/
- Team 11, http://www.teameleven.org
- Netzwerkagentur Generation Wohnen, http://www.netzwerk-generationen.de
- Selbstbau e.G., http://www.selbstbau-eg.de
- Miethäuser Syndikat, http://www.syndikat.org
- Stiftung trias, http://www.stiftung-trias.de
- Stiftung Edith Maryon, http://www.maryon.ch
- Experimentdays, http://www.experimentdays.de
- Gentrification Blog, http://gentrificationblog.wordpress.com
- Locally Grown City, http://www.locallygrowncity.net
- Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten, http://www.baugruppen-architekten-berlin.de

Abbildungsnachweis/Image Credits

Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotografen bzw. Inhaber der Bildrechte. Wir Danken die Architekten, Künstlern, Initiatoren und Fotografen für die Zurverfügungstellung ihrer Arbeiten und Daten. Alle Zeichnungen und Darstellungen wurden von den jeweiligen Architekturbüros angefertigt, wenn untenstehend nicht anders angegeben.

ⓘ The copyright for the Images is held by the photographers and copyright owners. We would like to thank all of the architects, artists, initiators, and photographers for providing these images and for their work. All drawings and images have been produced by the respective architectural offices, unless indicated otherwise below.

Key: Seite/Page, Bezeichnung oder Straßenname/Description or Street Name, Bildnummer/Image Number: Fotograf/Photographer

- 16, von oben nach unten/from top to bottom, 1: Kristien Ring, 1991, 2, 3: Leo Ritz, 2012
- 21, von oben nach unten/from top to bottom, Noah Sheldon, DAZ, 2006
- 25, von oben nach unten/from top to bottom, Till Budde, 2007, Auf.einander.bauen, DAZ.
- 28–47, alle Bilder/All photos: Leo Ritz
- 52–53, 66–67, 96–97, 114–115, 124–125, 136–137, 152–153, 168–169, 178–179, 186–187, alle Bilder/All photos: Leo Ritz
- 54–55, Joachimstraße 5, 1: Ake E-son Lindman, 2: Alexander Gnädinger, 4: Ludger Paffrath, 5: Andrea Kroth
- 56–57, Steinstraße 26–28, 1, 5: Christian Muhr, 2: Isa Scheel, 3: Udo Meinel, 4: Christian Schöningh
- 58–59, Auguststraße 51, 1, 2, 3, 4: Jan Bitter
- 60–61, Liniestraße 23, 1, 2, 3: Werner Huthmacher
- 62–63, Am Zeughaus, 1, 2, 3, 4, 5, 6: Realities:United
- 68–69, Hessische Straße 5, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: Matthew Griffin
- 70–71, Anklamer Straße 52, 1, 2: Stefan Müller, 3, 4: Andrea Kroth
- 72–73, Strelitzer Str. 53, 1, 2, 3, 4: Jan Bitter
- 74–75, Choriner Straße 53, 1, 2, 4: Werner Huthmacher, 5: Annette Kiesling
- 76–77, Schönholzerstraße 10a/ Ruppinerstraße 43, 1, 3, 4: Zanderroth Architekten
- 78–79, Schönholzerstrasse 11, 1, 2, 3, 4: Zanderroth Architekten
- 80–81, Bernauerstraße Quartier, 1, 5: Leonie Ritz, 2, 3, 4: Kristien Ring,
- 82–83, Bernauerstraße 5d, 1, 5: Werner Huthmacher, 2, 3: Jan Bitter
- 84–87, Oderbergerstraße 56, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8: Jan Bitter
- 88–89, Schönholzerstraße 13–14, 1, 2: Svea Pietschmann, 3: Leonie Ritz
- 90–91, Pappel Allee 43, 1, 2, 3: Leonie Ritz
- 92–93 Brunnenstraße 9, 1, 5: Michael Reisch, 2: Leonie Ritz, 3, 4: Clemens Vogel
- 98–99, Esmarchstraße 3, 1, 2, 3, 4: Bernd Borchardt
- 100–101, Am Friedrichshain 25, 1: Leonie Ritz, 2, 3, 4: Sebastian Johnke
- 102–105, Zelterstraße 5, 1, 2, 3, 4, 5: Zanderroth Architekten
- 106–107, Pasteurstraße 27, 2, 3: Thomas Klatt, 1, 4, 5: Leonie Ritz, 108–109, 1, 2: Leonie Ritz, 3: Kristien Ring, 4: Thomas Klatt
- 116–119, Görschstraße 48/49, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: Stefan Josef Müller
- 120–121, Görschstraße 17, 1, 2, 3: Susanne Ebert, Frank Felke
- 126–127, Meyerbeerstraße 32, 1, 2, 3, 4: Jens Achtermann
- 128–129, Albertinenstraße Quartier, 1, 2, 3, 4: Werner Huthmacher

- 130–131, Albertinenstraße 6–10, 1, 2, 3, 4: Werner Huthmacher
- 132–133, Bizetstraße 65, 1, 2, 3, 4: Friedemann Steinhausen
- 138–139, Kreutzigerstraße 20, 1, 3, 4: Stefan Müller, 2: Leonie Ritz
- 140, Revalerstraße 99, 1,3: Heiko Harquart, 2: RAW Tempel
- 141, Block Simplonstraße/Matkowskystraße, 1: Leonie Ritz
- 142–143, Simplonstr. 54, 1, 2, 3, 4: Leonie Ritz
- 144–145, Alfred-Jung-Straße 8, 1, 2, 3, 4, 5: Leonie Ritz
- 146–147, Scharnweberstraße 45, 1, 2, 3, 4: Büro Archid/MA Florence Meyer
- 154, Michaelikirchstraße 23, 1, 2: Carolin Saage
- 155, Holzmarkt, 1: Silvia Carpaneto, 2, 3: FSKA Architekten
- 156–157, Köpenickerstraße 48/49, 1, 2: Die Zusammenarbeiter, 3: BAR Architekten
- 158–159, Grimmstraße 10, 12–16, 1, 3, 4, 5: Jörg Frank
- 160–163, Ritterstraße 50, 1, 2, 3, 4, 5: Andrew Alberts
- 164–165, Prinzenstraße 35–38, 1: Marco Clausen
- 170–171, Lausitzerstr. 38, 1, 2, 3: Renate Berg
- 172–173, Vicki-Baum-Straße 28–40, 1, 2, 3, 4: Martin Fröhlich
- 174, Stralauer Allee 5, 1, 2, 3: LURI Watersystems GmbH
- 180–183, Flottwellstraße 2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: Andrew Alberts
- 184–185, Möckernstraße/ Yorckstraße 24, 1: Senatsverwaltung, 2: Leonie Ritz, 3: hochC Landschaftsarchitektur
- 188–189, Malmöerstraße 29, 1: Bernhard Hummel, 2, 3: Oliver Clemens
- 190–191, Niebuhrstraße 59/60, 1, 2, 4: Gianni Plescia, 3: Leonie Ritz
- 192–93, Tempelhofer Feld/Platz der Luftbrücke, 1, 5, 6, 7: Raumlabor, 2: Entwurf zum Masterplan Tempelhofer Freiheit. Stand September 2012. Darstellung Parklandschaft: Vorentwurf Gross.Max, April 2012, 3, 4: Tempelhof Projekt GmbH
- 194–195, Gottschedstraße 4, 1, 3, 4, 5: Leonie Ritz, 2+4 Daniela Brahm/ExRotaprint
- 196–197, Newtonstraße, 1, 2, 3, 4, 5: ARGE Deimel Oelschläger, dmsw, Zoomarchitekten
- 198, Wasgenstraße 75, 1, 2, 3: Mila Hacke
- 199, Uferstraße 6, 1, 2, 3: Frank Hülsbömer

Autoren/Authors

Die Publikation ist von Kristien Ring in enger Zusammenarbeit mit Franziska Eidner geschrieben worden./This publication has been written by Kristien Ring in close collaboration with Franziska Eidner.

Kristien Ring

Dipl. Ing. Architektin/Architect, Berlin, www.aa-projects.eu, www.selfmadecity.de

ist Gründerin von AA PROJECTS (2011) und als Design-, Planungs und Prozessgestaltungs-Consultant sowie als Kuratorin, Architekturkritikerin und Publizistin tätig. Sie initiiert Projekte, präsentiert Ausstellungen und publiziert Bücher über ein breites Themenspektrum zukunftsorientierter Architektur und Stadtentwicklung. Von 2005 bis 2011 war sie Direktorin des Deutschen Architektur Zentrums, DAZ, davor als Kuratorin und Mitbegründerin der Galerie Suitcase Architecture (2001–2005) und als Architektin tätig.

∴ Kristien Ring is founder of AA PROJECTS (2011) and works as a design, planning, and project process consultant, curator, architectural critic, and author. She initiates projects, presents exhibitions, and publishes books on a wide range of future oriented architectural and urban planning topics. From 2005 until 2011 she was the Director of the German Center for Architecture, DAZ, from 2001 until 2005 the curator and co-founder the gallery Suitcase Architecture, and worked many years as an architect.

Franziska Eidner

M.A., Berlin, www.einsateam.de

hat Kulturwissenschaften und Journalistik sowie Kulturmanagement studiert. Seit 2005 ist sie als freie Publizistin, konzeptionelle Beraterin und Kommunikationsfachfrau für Institutionen, Agenturen, Behörden, Unternehmen und Verlage in den Bereichen Architektur, Stadt- und Regionalentwicklung tätig. Sie ist Mitbegründerin von EINSATEAM, Berlin.

∴ Franziska Eidner studied journalism, cultural studies, and arts administration. Since 2005 she has worked as author, conceptual consultant, and communication expert for institutions, agencies, administrations, corporations, and publishers in the field of architecture, urban and regional development. She is co-founder of EINSATEAM, Berlin.

Statements I–IV

Carpaneto, Silvia, Architektin/Architect, Berlin, www.carpanetoschoeningh.de (204)

Cremer, Constance, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Stadtbau GmbH, Berlin, www.netzwerk-generationen.de (11, 148, 202)

Dahlhaus, Julia, Architektin/Architect, Berlin, www.dmsw.net (17)

Drescher, Angelika, Architektin und Prozesssteuerin/Architect and Process Manager, Berlin, www.zusammenarbeiter.net (149)

Ebers, Jörg, Architekt/Architect, Berlin, www.ebers-architekten.de (12)

Fiedler, Johannes Prof. Dr., Wiener Architekt und Professor für Städtebau TU Braunschweig/Architect in Vienna and Professor for Urban Planning at TU Braunschweig, www.tu-braunschweig-isl.de (110)

Griffin, Matthew, Architekt und Mitbegründer der Initiative/Architect and Founding Member of „Stadt Neu Denken“, www.stadt-neudenken.tumblr.com, www.deadline.de (11, 202)

Härtel, Winfried, Architekt und Projektsteuerer/Architect and Project Manager, Berlin, www.winfriedhaertel.de (111, 205)

Heilmeyer, Florian, Architekturjournalist und Kurator/Architecture Journalist and Curator, Berlin, www.baunetz.de (11)

Nägeli Architekten/Architects, Berlin, www.naegeliarchitekten.de (111)

Novy-Huy, Rolf, Stiftung trias, Hattingen, www.stiftung-trias.de (6, 203)

Pfotenhauer, Erhart, Stadtplaner/Urban Planner, IBA, Berlin, www.prourban.com (204)

Roedig, Christoph, Architekt/Architect, Berlin, www.roedig-schop.de (11, 149)

v. Rosen, Nicolai, Künstler und Bauherr/Architect and Client, Berlin, www.nikolaivonrosen.de (12, 111)

Schöningh, Christian, Architekt/Architect, Berlin, www.carpanetoschoeningh.de, www.teameleven.org (13, 111, 149, 204)

Temel, Robert, Stadtforscher, Mitinitiator „Gemeinsam Bauen und Wohnen“, www.temel.at, Wien (205)

© 2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt Berlin und jovis Verlag GmbH
: Senate Department for Urban Development
and the Environment and jovis Verlag GmbH
Berlin

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autoren.
: Texts by kind permission of the authors.

Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den
Fotografen/Inhabern des Bildrechts.
: Pictures by kind permission of the
photographers/holders of the picture rights.

Alle Rechte vorbehalten
: All rights reserved.

ISBN 978-3-86859-167-5

Herausgeber: Kristien Ring, AA PROJECTS in
Kooperation mit der Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
: Editor: Kristien Ring, AA PROJECTS in
cooperation with the Senate Department for
Urban Development and the Environment

AA PROJECTS, Choriner Straße 54,
10435 Berlin, Germany, www.aa-projects.eu

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt, Abteilung I, Stadt- u. Freiraumplanung
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

Inhaltliche Konzeption, deutsche und englische
Texte (Außer „Statements“), Redaktion und
Projektleitung: Kristien Ring, AA PROJECTS
: Concept, texts in German and English
(except for “Statements”), editing and project
management: Kristien Ring, AA PROJECTS

Redaktionelle und Konzeptionelle Mitarbeit
sowie Übersetzungen vom Englischen ins
Deutsche: Franziska Eidner
: Concept, editing and translations
from English to German in collaboration with:
Franziska Eidner

Projektorganisation und Redaktionelle Mitarbeit:
Miriam Mlecek
: Project organization and editing in collabora-
tion with: Miriam Mlecek

In Zusammenarbeit mit/In cooperation with:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt, Abteilung I, Stadt- u. Freiraumplanung:
Reiner Nagel, Dr. Heike Stock, Thorsten
Tonndorf, Monika Faltermaier, Joachim Günther

Editorial Design: Alexander Fuchs, Wiyumi
: Editorial Design: Alexander Fuchs, Wiyumi

Kartographie (basierend auf Grundlagen der
Senatsverwaltung) sowie die Anpassung von
Zeichnungen: Hannes Langguth
: Maps, based on data of the Senate City
Planning Department, as well as the adjustment
of drawings: Hannes Langguth

Fotografie Nachbarschaften: Leo Ritz
: Photography of neighborhoods: Leo Ritz

Übersetzung „Statements“: Susie Hondl
: “Statements” Translation: Susie Hondl

Druck und Bindung: GRASPO CZ, a.s., Zlín
: Printing and Binding: GRASPO CZ, a.s., Zlín

Schrift: Union, Radim Pesko
: Typeface: Union, Radim Pesko

be  **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

jovis Verlag
Kurfürstenstraße 15/16
10785 Berlin
www.jovis.de



Berlin gilt als Stadt der Raumpioniere, als Ort selbst-
initiiertter Raumanneignung. Nischen und Lücken wer-
den besetzt, vergessene Orte und Bestandsbauten
neu bespielt. Durch selbstbestimmtes räumliches Ge-
stalten, Bauen, Wohnen und Arbeiten – sei es in Form
von Baugruppen, Genossenschaften, Co-Working-
Spaces oder anderen Projektformen – ist in Berlin in-
nerhalb der letzten zehn Jahre eine architektonische
Vielfalt und Qualität entstanden wie in kaum einer
anderen europäischen Stadt. SELFMADE CITY nimmt
diese Entwicklung zum Anlass für eine Bestandsauf-
nahme von mehr als 120 Projekten, ein qualitatives
Resümee und eine Präsentation von 50 „Best-Prac-
tice“-Beispielen. Welche Beiträge leisten private
Initiativen bereits in der Stadtentwicklung beziehungs-
weise könnten sie zukünftig leisten? Wodurch gene-
rieren SELFMADE-Projekte welchen Mehrwert? Und
was bedeuten sie für die urbane Qualität Berlins?

Berlin is thought of as the city of Urban Pioneers, a
place where everything is possible and where space
can be taken over and transformed—voids and
unused spaces waiting to be occupied, old buildings
engaged with new program. The self-determined de-
sign of space, building, living and working—be it in
the form of builder collectives or co-housing, co-op’s,
co-working spaces, or other project forms—has pro-
duced an architectural diversity and quality in Berlin
over the last fifteen years that is exemplary. SELF-
MADE CITY presents the evolving condition in Berlin,
including a survey of over 120 projects, an analysis
of the qualities and potentials of these projects as
well as 50 best-practice case studies. Which contri-
butions are being made in private initiative for the
development of the city and what can be achieved in
the future? Which methods and strategies are gener-
ating added value?