

# Auf dem Holzweg

Der Berliner Holzmarkt ist eine Absage an die Stadtplanung in der deutschen Hauptstadt

Das genossenschaftliche Projekt in Berlin-Friedrichshain gilt als städtebauliches Vorzeigebispiel. Doch die Partner haben sich zerstritten. Kann das gut gehen?

RICARDO TARLI, BERLIN

Auf dem Dach des Holzmarkts flattert seit der Eröffnung eine Fahne mit einem grossen Fragezeichen. Ein schlechtes Omen: Seit Monaten haben die Betreiberinnen und Betreiber des «Kreativdorfs» im Berliner Bezirk Friedrichshain mit Gegenwind zu kämpfen. Am 1. Mai 2017 feierten sie ausgelassen Eröffnung. Heute, ein knappes Jahr danach, ist die Euphorie verfliegen.

Der Holzmarkt hat mit seinem improvisierten, wilden Erscheinungsbild nur wenig gemeinsam mit einem herkömmlichen Stadtviertel, und schon gar nicht mit den modernen Büro- und Wohnhäusern, die in den vergangenen Jahren in der Nachbarschaft am Spreeufer hochgezogen wurden. Der Holzmarkt ist ein städtebauliches Experiment, eine Mischung aus Hüttendorf, Ladenpassage, Stadtpark und Abenteuerspielplatz für Erwachsene. Er befindet sich nur einen Steinwurf vom Ostbahnhof entfernt, eingeklemmt zwischen Spree und der vielbefahrenen Holzmarktstrasse.

## Eine eigene Welt

«Der Holzmarkt ist einzigartig in Berlin», schwärmt Mario Husten. Im Auftrag der Grundeigentümerin, der Stiftung Abendrot, einer Basler Pensionskasse, sitzt Husten im Vorstand der Holzmarkt-Genossenschaft. Der Vorstand fungiert hier genau genommen auch als Quartiermanager. «Der Holzmarkt schafft Freiräume für Kultur und Kreativität, aber auch für das Handwerk. Alles, was es braucht für einen lebendigen Kiez», ist Husten überzeugt.

Lebendig wirken die auffälligen Fassaden, teilweise mit Holz verkleidet oder bunt gestrichen, jedenfalls. Auch die schrägen Dachformen springen ins Auge. Laut Mario Husten sind ungefähr zwei Dutzend Räume an Gewerbetreibende vermietet. Sie werden als Tonstudio, Praxis für Chiropraktik oder Gemeinschaftsbüro genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich ein kleines Café, ein Proberaum für Artisten, eine Konzerthalle und eine Weinhandlung. Auch eine Kita hat sich eingemietet. Wohnungen gibt es allerdings keine. Laut Husten sind auf dem Holzmarkt rund 200 Menschen beschäftigt. Vor den drei Gebäuden gruppieren sich mehrere Holzhütten und Container unterschiedlicher Grösse. In einem alten Blockhaus befindet sich eine Bäckerei.

In die leeren Container und Hütten sollen demnächst Werkstätten und Ateliers einziehen, zum Beispiel für Fahrräder oder für die Fertigung von Schmuck. Der Holzmarkt ist aber auch eine Gartenkolonie und Vergnügungspark: Mit Gemüsebeeten wollen die Genossenschafter ein Stück Natur in die deutsche Hauptstadt holen, und Nachtschwärmer sollen sich im Klub «Kater Blau» amüsieren können.

Aber von der dörflichen Atmosphäre und der Betriebsamkeit, die Mario Husten so betont, ist während unseres Besuchs wenig zu spüren. Mehrere der kulisshafte wirkenden Hütten und Container waren verschlossen oder augenscheinlich unbenutzt. Gut möglich, dass mit der wärmeren Jahreszeit ein lebhafteres Treiben herrscht.

Ein Merkmal des Holzmarkts ist seine genossenschaftliche Organisation. Von 2004 bis 2010 war das Areal Standort des über Berlins Grenzen hinaus bekannten Technoklubs «Bar 25», wo Besucher aus aller Welt dem Hedonismus frönten. 2012 formierte sich eine Gruppe rund um die Klubbetreiber als Genossenschaft mit dem Ziel, die Planung und Bebauung des Areals selbst in die Hand zu nehmen. Ihr Credo: Auf dem Holzmarkt sollen keine «spekulativen Profite» auf Kosten der Berlinerinnen und Berliner gemacht werden.



Der vor einem Jahr eröffnete Berliner Holzmarkt versteht sich als kreative Spielwiese – bis tief in die Nacht. Wohnungen gibt es hier bisher keine.

CARO MUHS/FOTOFINDER

Die Weichen für das Holzmarkt-Projekt wurden bereits 2008 gestellt. Ein Bürgerentscheid in Friedrichshain-Kreuzberg unter dem Slogan «Spreeufer für alle» richtete sich gegen die Überbauungspläne «Mediaspree». Das in den neunziger Jahren ins Leben gerufene Mediaspree-Projekt ist eines der grössten Investorenprojekte Berlins. Es sieht die Bebauung von Grundstücken mit Bürogebäuden, Lofts, Hotels und anderen Neubauten entlang des Spreeufers im Ostteil der Stadt vor. Der Holzmarkt war die Antwort auf die von den Kritikern ins Feld geführte Vermarktung und Privatisierung des Spreeufers.

## Für 75 Jahre gepachtet

Nachdem die Stadt Berlin ein Bieterverfahren zum Verkauf des Areals eröffnet hatte, konnte die Holzmarkt-Genossenschaft die Stiftung Abendrot als Partner überzeugen. Zusammen mit der Basler Pensionskasse wurde ein Finanzierungsmodell entwickelt, das es ermöglicht, den Standort mittels Erbpacht auf über 75 Jahre dem Liegenschaftsmarkt zu entziehen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Als Bauherrin konzentriert sich die Genossenschaft auf den Bau und

## Die Stadt fördert Genossenschaften

tar. · Rund 200 000 Berliner Mietwohnungen sind Genossenschaftswohnungen. Dies entspricht etwa 13 Prozent aller Mietwohnungen. Bis 2020 werden schätzungsweise 2200 zusätzliche Genossenschaftswohnungen fertiggestellt sein, heisst es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Auch bei der Entwicklung der grossen Wohnungsbaustandorte werden die Genossenschaften eingebunden. Die rot-rot-grüne Berliner Landesregierung hat sich die Unterstützung der Neugründung von Genossenschaften durch Wohnraumförderung sowie die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands für Haushalte mit geringen Einkommen zum Ziel gesetzt. Seit 2013 sind 23 landeseigene Grundstücke an Genossenschaften verkauft worden.

die Verpachtung. Über eine eigene Betriebsgesellschaft schliesst die Genossenschaft mit den Nutzern und Gewerbetreibenden Mietverträge ab. Zahlen zu Pachtzins oder Mieterträgen werden keine bekanntgegeben.

«Der Holzmarkt bildet einen Meilenstein auf dem Weg hin zu einer partizipativen Stadtentwicklung», sagt die Berliner Städteplanerin Cordelia Polinna. Sie ist Expertin für strategische Fragen der Stadtentwicklung. «Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Möglichkeit, ohne ökonomischen Druck einen städtischen Raum nach den Prinzipien des Gemeinwohls zu gestalten», sagt Polinna. Das Projekt sei ein radikaler Gegenentwurf zu allem, was in Berlin und in anderen westeuropäischen Metropolen derzeit gebaut werde. Unter den üblichen marktorientierten ökonomischen Rahmenbedingungen wäre ein solches Projekt undenkbar.» Der Berliner Stadtplaner Christian Hajer spricht von einem «urbanen Dorf», einem Begegnungsort, wo die Anonymität einer Grossstadt durchbrochen werde.

Auch Uta Mühleis ist begeistert vom Holzmarkt. Die Gründerin einer Internetplattform für nachhaltige Entwicklung hat sich in einem hellen Büro im vierten Stock eingemietet. Vom Balkon aus geniesst sie einen prächtigen Ausblick über die Spree bis zum Berliner Dom. Die Nähe zum Fluss und die Menschen, denen sie auf dem Holzmarkt begegne, seien für ihre Arbeit inspirierend. «Mit der Gemeinwohl-Philosophie des Holzmarktes kann ich mich voll und ganz identifizieren. Ich will den Ort, wo ich lebe und arbeite, auch mitgestalten können.»

Wichtig für die Identität des Areals sind die Erfahrungen aus der Zeit der legendären «Bar 25». Die Bar bestand aus einem Holzschuppen im Stil eines amerikanischen Saloons. Der «Berlin Spirit» dieser Zeit spiegelt sich in der Architektur des Holzmarkts, die das Unfertige betont. «Der Holzmarkt ist ein Ort, der zum Experimentieren einlädt», sagt Husten. «Wir wollen nichts Starres bauen, sondern Wandel ermöglichen. Hier ist nichts für die Ewigkeit bestimmt.»

Trotz internationaler Beachtung aus Fachkreisen gibt es auch kritische Stimmen. Grundsätzlich kann Markus Tubbesing dem Holzmarkt-Projekt einiges Positives abgewinnen. Der Berliner

Architekt ist Dozent für Städtebaugeschichte an der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) in Zürich. Zunächst sei es immer zu begrüßen, wenn Bürgerinnen und Bürger in der Stadtentwicklung Verantwortung übernehmen wollten, sagt Tubbesing. Architektonisch sei der Holzmarkt jedoch missglückt. «Der Holzmarkt ist Ausdruck einer grossen Enttäuschung darüber, was in der Berliner Stadtplanung schief läuft.»

## «Architektonisch missglückt»

Das Projekt sei Ausdruck einer Ablehnung dessen, was in der Zusammenarbeit zwischen profitorientierten Investoren und Architekten derzeit gebaut werde. «Ich hätte es begrüsst, wenn die Prinzipien, auf denen in Berlin so viele beliebte Viertel entstanden sind, wie zum Beispiel Kreuzberg oder Prenzlauer Berg, mehr Beachtung gefunden hätten.» Tubbesing verweist auf den gründerzeitlichen Städtebau: «Das wäre eine hervorragende Grundlage, auf der auch heute noch gut funktionierende und beliebte Stadtquartiere entstehen können.» Stattdessen sei am Holzmarkt eine Bebauung entstanden, die den bewährten städtebaulichen Prinzipien vollkommen entgegengesetzt sei, kritisiert er.

Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt der in Berlin lebende Schweizer Architekt Marc Jordi. Er ist ein Verfechter kleinteiliger Parzellen und Mischquartiere in Grossstädten. Jordi sieht den Holzmarkt in der Tradition der Hundertwasser-Häuser oder der Freistadt Christiania in Kopenhagen. Er sei ein zu begründendes Experiment und habe weder die Absicht noch das Potenzial, das generelle Wohnraumproblem zu lösen. «Wer überbordende Individualität sucht und die Anonymität einer Grossstadt nicht erträgt, der wird sich hier wohl fühlen», meint Jordi. Er vermisse jedoch einen «baukünstlerischen Ausdruck». In seinen Augen sei der Holzmarkt ein gestalterischer Graus und erinnere an ein Spielparadies für Erwachsene.

Nur harmonisch geht es dort allerdings auch nicht zu. Seit Monaten schwelt hinter den Kulissen ein Konflikt um das sogenannte Eckwerk, das am Rand des Holzmarkt-Areals, direkt an der S-Bahn-Linie, geplant war. Architek-

tonisch unterscheidet sich das aus fünf Türmen bestehende, futuristisch anmutende Gebäude vom rustikalen Hüttendorf. Mario Husten spricht von einem Technologiezentrum, das Studenten, Forscher und Unternehmer aus aller Welt anziehen sollte. Rund 500 Menschen sollen künftig hier arbeiten und zugleich eine Bleibe finden können.

Doch zwischen den Projektpartnern, der Holzmarkt-Genossenschaft und dem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Gewobag, gibt es einen Streit. Die Gewobag will im Eckwerk ausschliesslich Studentenwohnungen erstellen. Die Genossenschaft pocht dagegen auf die Umsetzung des ursprünglichen Nutzungskonzepts, das keine scharfe Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen vorsieht. Husten weist stolz darauf hin, dass das Eckwerk-Projekt 2015 vom renommierten Architekturmagazin «Architectural Review» als bestes Zukunftsprojekt ausgezeichnet worden ist.

Doch im März hat die Genossenschaft das Aus des Eckwerks verkündet. Man sehe sich aus wirtschaftlichen Gründen einen Stand, weiterzukämpfen, heisst es vonseiten des Vorstandes. Seither herrscht Katerstimmung auf dem Holzmarkt; auf dem Dach weht eine schwarze Fahne mit der Aufschrift «Halbmast». Der Streit um das Eckwerk hat das Potenzial, das gesamte «Leuchtturmprojekt» scheitern zu lassen. Laut Husten trug der Holzmarkt sämtliche Kosten für das Eckwerk über Zwischennutzungen und Darlehen. «Nun ist das gesamte Finanzierungskonzept des Holzmarkts infrage gestellt.» Die Genossenschaft befürchtet auch, dass der Klub aus Lärmschutzgründen schliessen müsste, wenn anstelle des Eckwerks Wohnungen gebaut würden.

Die Hoffnung, dass der Senat oder das Abgeordnetenhaus die Gewobag zurückpfeifen könnte, haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgegeben. «Wir sind von der Politik sehr enttäuscht», sagt Vorstand Juval Dieziger. Einen Hoffnungsschimmer gibt es allerdings noch: Die Stiftung Abendrot als Grundeigentümerin stehe weiterhin hinter dem Eckwerk-Projekt, teilte Mario Husten mit. «Wir sind dankbar für das Vertrauen», sagt der Vorstand. Wie und ob das Eckwerk realisiert werden könne, sei nun Gegenstand von Gesprächen zwischen Stiftung und Behörden.