

Kein Abriss der Pyramide am Hafenplatz – für ein Modellprojekt für die Bauwende!



Die Zukunft des markanten, pyramidenförmigen Wohngebäudes am Hafenplatz steht auf der Kippe. Auf der einen Seite plant der Eigentümer, die Hedera Group, einen Abriss des Gebäudes. Stattdessen soll ein Neubau mit einer größeren Bruttogeschossfläche entstehen. Auf der anderen Seite erarbeitet das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg einen Rahmenplan für das Gebiet, der auch über die Zukunft des Gebäudes entscheiden wird.

Wir halten den Abriss dieses ikonischen Gebäudes für einen großen Fehler. Stattdessen bietet das Gebäude große Potenziale für eine behutsame Weiterentwicklung. Die Pyramide am Hafenplatz könnte ein Modellprojekt für eine Bauwende werden. Deshalb fordern wir einen Rahmenplan, der den Erhalt dieses Komplexes festschreibt.

Acht Gründe sprechen für ein Modellprojekt gerade an diesem Ort:

1. Das Gebäude bietet 363 Studentenwohnungen, nach denen ein großer Bedarf besteht.

Die Pyramide wurde von 1971 bis 1973 als Studentenwohnheim errichtet und auf diese Weise auch bis 2018 genutzt. Nach Studentenwohnungen besteht auch heute ein großer Bedarf. Laut dem Studentenwerk Berlin warten aktuell 5200 Studierende auf einen Wohnheimplatz. Deshalb ist es sinnvoll, das Gebäude wieder als Studentenwohnheim zu nutzen. Ein weiterer Pluspunkt des Gebäudes ist seine zentrale Lage: Der Komplex liegt in der

Innenstadt, der U-Bahnhof Felix-Mendelssohn-Bartholdy-Park liegt praktisch nebenan. Deshalb kann mit einer großen Nachfrage nach den Studentenwohnungen gerechnet werden.

2. Das Gebäude bietet 55 bezahlbare Wohnungen, die dringend gebraucht werden.

Das Gebäude verfügt neben den Studentenwohnungen auch über 55 „normale“ Wohnungen, die als geförderte Wohnungen errichtet wurden und die bis Ende 2017 als sozial gebundene Wohnungen zur Verfügung standen. Diese Wohnungen könnten auch künftig zu bezahlbaren Mieten vergeben werden.

3. Das Gebäude bietet Potenziale für kulturelle Nutzungen.

Die Pyramide verfügt in den Erdgeschossen über größere Gewerbeflächen. Diese Räume könnten problemlos für kulturelle Nutzungen verwendet werden. Bereits jetzt befindet sich im Gebäude die „Bark Berlin Gallery“, diese Entwicklung kann fortgesetzt werden.

4. Das Gebäude kann ohne große Umbauten weitergenutzt werden.

Bei einer Weiternutzung als Studentenwohnheim können die vorhandenen Grundrisse beibehalten werden können. Eine großflächige Entkernung, die oft die Kosten nach oben treibt, ist nicht notwendig.

5. Ein Erhalt des Gebäudes ist auch ökologisch geboten.

Das Gebäude enthält graue Energie, die bei einem Abriss verloren gehen würde. Laut einer Schätzung von architects for future sind allein im Tragwerk des Gebäudes rund 3000 CO² gebunden.

6. Das Gebäude ist ein herausragendes Zeugnis der West-Berliner Nachkriegsmoderne und deshalb auch baukulturell wertvoll.

Das Gebäude wurde zwischen 1971 und 1973 als Teil des sogenannten „City-Bandes“ errichtet und deshalb mit einem besonderen Anspruch gestaltet. Der Architekt Helmut Ollk entwarf einen freistehenden, skulpturalen Baukörper, der in eine grüne Parklandschaft eingebettet wurde. Die abgestufte Silhouette verlieh dem Gebäude seine prägnante Pyramidenform, die grüne Umgebung sorgte für eine städtebauliche Wirksamkeit dieser Bauskulptur. Bis heute zeugt das Gebäude vom Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft, die den West-Berliner Wiederaufbau geprägt hat. Allein deshalb ist das Gebäude ein erhaltenswertes Zeitzeugnis.

7. Der Komplex Hafenplatz trägt zu einer klimaresilienten Stadt bei.

Die am Hafenplatz verwirklichte Verbindung von Solitärbauten und großen Grünflächen ist auch im Sinne einer klimaresilienten Stadt zukunftsfähig. Allein auf dem engeren Grundstück befinden sich 105 Bäume, die zu einem guten Stadtklima beitragen. Bei einem Abriss des Gebäudes würden diese Bäume entweder beseitigt oder zumindest geschädigt werden.

8. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse des Gebäudes sind nicht zukunftsfähig.

Das Gebäude gehört derzeit der Hedera Group, die offensichtlich insolvent ist und die das Gebäude vergammeln lässt. Laut einer Einschätzung des Senats vom 2. September 2024 sind die aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht zukunftsfähig. Konkret heißt es: „Nach Ansicht des Senats birgt die aktuelle Eigentümerstruktur keine Entwicklungsmöglichkeiten.“ (Antwort vom 2. September 2024 auf eine Schriftliche Anfrage von Elif Eralp und Niklas Schenker) Deshalb ist eine Veränderung der Eigentümerstruktur eine realistische Option.

Unsere Forderungen

1. Der Rahmenplan sollte den Erhalt der jetzigen städtebaulichen Situation mit dem Gebäude und den Grünflächen festschreiben.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Januar 2025 beschlossen, dass das Bezirksamt einen Rahmenplan für den Hafenplatz erarbeiten soll. Dieser Rahmenplan sollte so gestaltet werden, dass die vorhandene städtebauliche Situation mit dem Gebäude und den Grünflächen festgeschrieben wird.

2. Die angestrebte Vorkaufsrechtssatzung sollte genutzt werden, um den Komplex durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu erwerben.

Weiterhin hat die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg am 29. Januar 2025 beschlossen, dass sich das Bezirksamt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für eine Vorkaufsrechtssatzung einsetzen soll. Eine solche Vorkaufsrechtssatzung würde den Erwerb des Komplexes durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ermöglichen.

3. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sollte ein eigentümerunabhängiges Sanierungsgutachten in Auftrag geben.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat bereits am 24. April 2024 beschlossen, dass das Bezirksamt ein eigentümerunabhängiges Gutachten zur Bausubstanz und zum Sanierungsbedarf in Auftrag geben. Dieses Gutachten sollte das Ziel verfolgen, möglichst kostengünstige Wege zur Sanierung des Gebäudes aufzuzeigen.

4. Anschließend sollte eine behutsame Sanierung des Komplexes unter Bewahrung seiner baukulturellen Qualitäten erfolgen.

Detailinformationen

Die Geschichte und baukulturelle Bedeutung des Komplexes

Die Pyramide war ein Teil des „City-Bandes“ zwischen dem Breitscheidplatz und der südlichen Friedrichsstadt, das während der Zeit der Teilung eine symbolische Brücke zwischen Ost- und West-Berlin bilden sollte. Der Senat plante damals eine aufgelockerte Stadtlandschaft mit freistehenden Solitärbauten, die den freiheitlichen Anspruch West-Berlins unterstreichen sollte. Markante Elemente dieses „City-Bandes“ waren das

Kulturforum, das Ensemble An der Urania, das Postscheckamt am Halleschen Ufer und das Excelsior-Haus am Askanischen Platz.

Die von 1971 bis 1973 errichtete Pyramide war ein Bestandteil dieses Konzeptes, deshalb wurde sie mit einem besonderen Anspruch geplant. Der Architekt Helmut Ollk entwarf einen freistehenden skulpturalen Baukörper, der in eine grüne Parklandschaft eingebettet wurde. Die abgestufte Silhouette verlieh dem Gebäude seine prägnante Pyramidenform, die grüne Umgebung sorgte für eine städtebauliche Wirksamkeit dieser Bauskulptur.

Aber auch in sozialer Hinsicht war das Konzept wegweisend: Ollk plante bezahlbare Wohnungen in bester innerstädtischer Lage. Es entstanden 363 Studentenwohnungen, die durch das Studentenwerk vermietet wurden, und 55 „normale“ Wohnungen, die im sozialen Wohnungsbau errichtet wurden. Ein Teil der Wohnungen erhielt Dachterrassen, die eine attraktive Aussicht auf die Stadt gewährten. Bezahlbare Wohnungen mit viel Grün sollten das Leben in West-Berlin auch unter Mauer-Bedingungen attraktiv machen.

Heute ist die Pyramide ein wichtiges Zeugnis der West-Berliner Nachkriegsmoderne. Hier kann das Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft nachvollzogen werden, das den West-Berliner Wiederaufbau geprägt hat. Allein deshalb ist das Gebäude ein erhaltenswertes Zeitzeugnis.

Die Entwicklung seit 2018

31.12.2017: Wegfall der Sozialbindung für die Wohnungen

2018: Studentenwerk stellt Vermietung der Studentenwohnungen ein

25.1.2024: Die Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz mbH (eine Tochtergesellschaft der Hedera Group) stellt ihre Planungen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen der BVV Friedrichshain-Kreuzberg vor. Geplant ist ein Totalabriss des Komplexes und ein Ersatzneubau mit wesentlich größeren Bruttogeschossflächen.

24.4.2024: Beschluss BVV Friedrichshain-Kreuzberg

-Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg soll eigentümerunabhängiges Bausubstanzgutachten in Auftrag geben

29.1.2025: Beschluss BVV Friedrichshain-Kreuzberg

-Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg soll einen Rahmenplan erarbeiten

-weitestgehender Erhalt des bestehenden Ensembles

-Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg soll sich bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für den Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB einsetzen