

Standortkonferenz Ehemaliges MfS-Areal

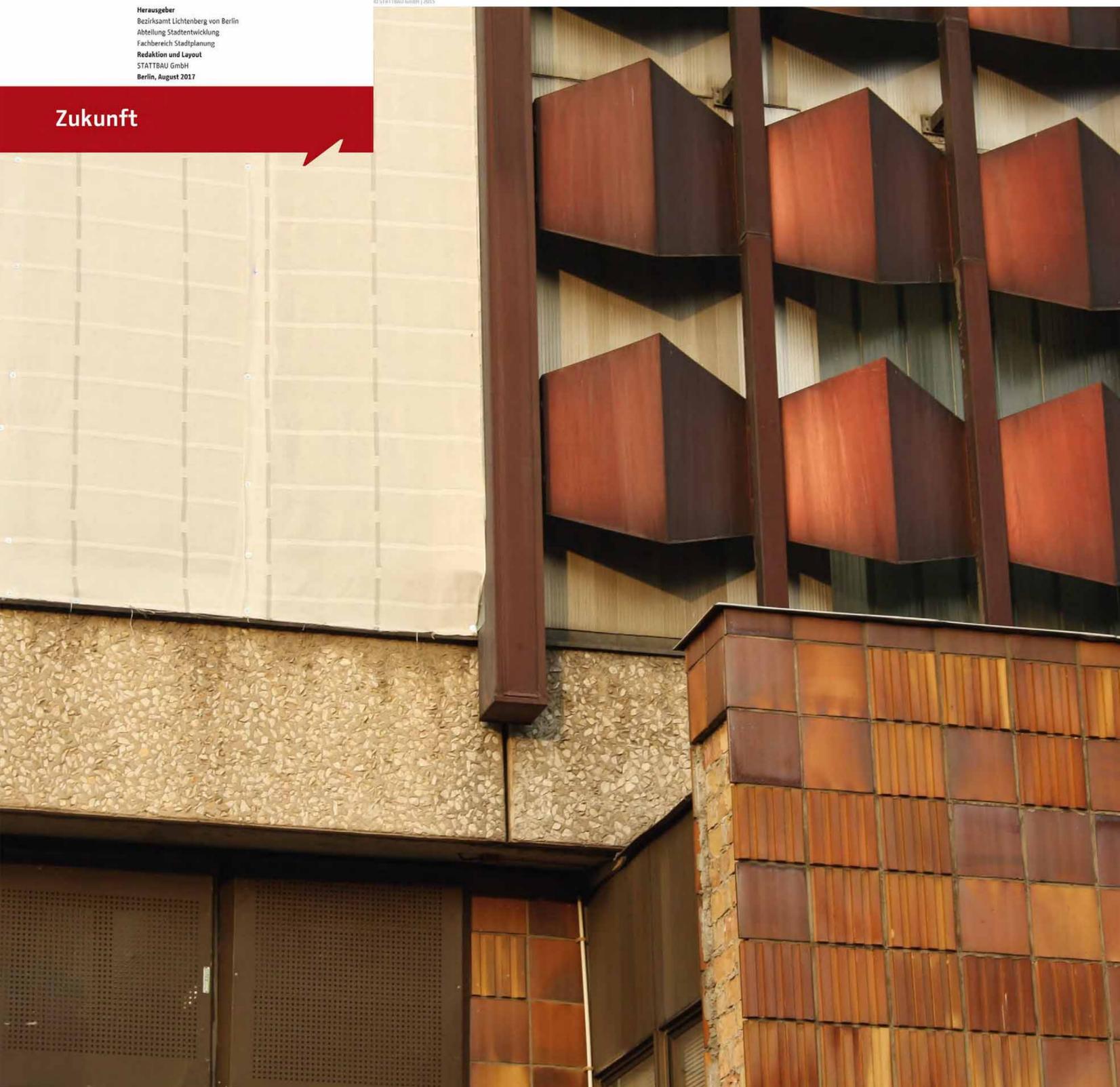
Der Komplex des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) ist ein wichtiger Schlüsselstandort für die Entwicklung des Stadtumbau- und Sanierungsgebiets Frankfurter Allee Nord. Er ist ebenso bedeutsam für den Bezirk Lichtenberg wie auch weit darüber hinaus.

In den vergangenen Jahren sind verschiedene Planungen und Konzepten für das Areal erarbeitet worden. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer*innen und Akteur*innen mit ihren jeweils unterschiedlichen Interessen und nicht abgestimmten Aktivitäten, die zum Teil bereits vollzogen sind, ist eine gezielte Koordination erforderlich, bei der Vorhaben und Planungen an dem Standort zukünftig gebündelt, gesteuert und ggf. auch angeschoben werden.

Herausgeber
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung
Redaktion und Layout
STATTBAU GmbH
Berlin, August 2017

© STATTBAU GmbH | 2015

Zukunft



Ehemaliges MfS-Areal

01 | Historische Entwicklung

Ansiedlung des MfS

Der Stadtplan von 1942 zeigt den Baublock des ehemaligen MfS-Areals als **heterogene Baufläche** mit Gewerbebauten, Kleingärten und Wohnbauten. Finanzamt, Glaubenskirche und Gerichtsgebäude am Roedeliusplatz zeugen von den Planungen für ein Stadtbezirkszentrum.

Als **Nachfolge der sowjetischen Militäradministration** in den Gebäuden des Finanzamtes begann ab 1950 der systematische Ausbau des Geländes als Standort für das Ministerium für Staatssicherheit der DDR. Das Finanzamt wurde um ein Geschoss aufgestockt und durch den Neubau des südlichen Flügels geschlossen.



Ansiedlung des MfS | 1950



Sprengung der Müllerstraße

Bauliche Expansion

Mit der Errichtung von **Haus 1 als Sitz des Ministers** 1961/62 wurden sukzessive die Wohnbauten in der Magdalenenstraße durch das MfS besetzt. Es wurden zahlreiche Vorkriegsbauten, darunter Wohnbauten von Bruno Taut und eine Kirche, abgerissen und Straßen überbaut oder als Parkplatz umgenutzt.

Entlang der Ruschestraße/Frankfurter Allee entstanden in den 1970er Jahren **13-Geschosser**, welche noch heute das Areal von der Umgebung abschirmen. Der **Versorgungstrakt** von 1980 beendete die bauliche Entwicklung des Blocks, während das MfS weiter in die umliegenden Blöcke expandierte.



Bauliche Expansion | 1968



Ruschestraße vor der Erbauung der 13-Geschosser

Stadt in der Stadt

Im Verlauf von 40 Jahren entwickelte sich ein umfangreicher Komplex von Gebäuden des MfS. Die **stetige Erweiterung des Areals** mit langen Hochhäusern, die Sperrung mehrerer Straßen und die Ausstattung mit Einrichtungen zur Nahversorgung, einem Ärztehaus und einer unabhängigen Energieversorgung führten dazu, dass der Block zu einer Stadt in der Stadt wurde.

Mit der **Erstürmung** der MfS-Zentrale im Jahre 1990 wurde das Areal wieder öffentlich zugänglich. Allerdings wird der Block aufgrund des hohen Leerstandes und der städtebaulichen Struktur bis heute als ein Fremdkörper im Stadtgefüge wahrgenommen.



MfS-Zentrale mit Sperrgebiet | 1989



Tor der Erstürmung vom 15. Januar 1990



Ehemaliges MfS-Areal

02 | Aktuelle Situation

Eigentumsverhältnisse

Das mehr als 7 ha große Gelände, das zu DDR-Zeiten und als ehemaliger Ministeriumsstandort Staatseigentum war, hat heute infolge politischer Entscheidungen zu Wendezeiten und späterer Veräußerungen eine differenzierte Eigentumsstruktur. **Bund und Land** besitzen 41,5% der Grundstücksflächen. Die Bundesflächen sind alle Liegenschaften, die dem BStU zugeordnet sind und umfassen rund 2 ha. Im Eigentum des Landes Berlin liegen rund 1,2 ha.

Die **privaten Grundstücksflächen** mit einer Gesamtfläche von rund 4,5 ha und damit mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen teilen sich unter fünf Eigentümer*innen auf. Das Ärztehaus an der Ruschestraße war kurz nach der Wende an eine Fondsgesellschaft und von dieser später weiter veräußert worden. Die Gebäude Magdalenenstraße 15, 19 und 21 sind jeweils an Einzeleigentümer*innen verkauft worden. Der mit etwa 3,4 ha größte Grundstücksanteil liegt im Eigentum einer privaten Gesellschaft. Kurz vor Festsetzung des Sanierungsgebietes im März 2011 hatte diese die Grundstücke von der DB AG erworben.

Aktueller Leerstand

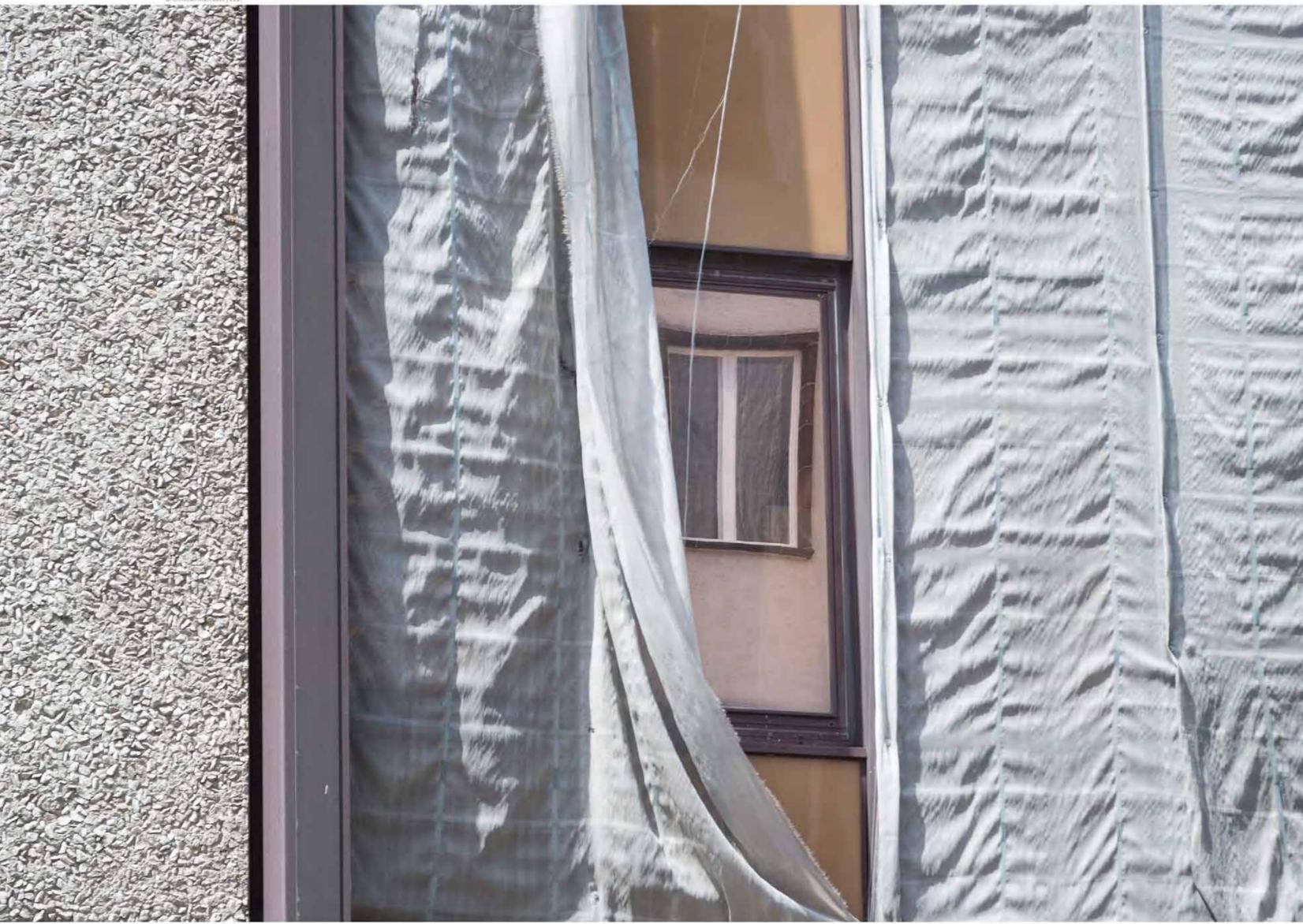
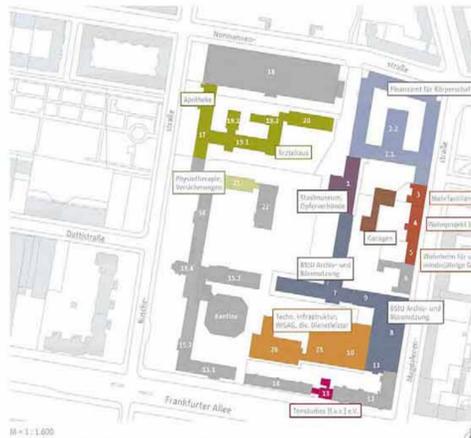
Der Leerstand bei den **Bundes- und Landesimmobilien** beträgt gegenwärtig insgesamt rund 12.000m² Geschossfläche. Davon betroffen sind das Haus 6 an der Magdalenenstraße und das neu erworbene, noch unsanierte Haus 22 sowie ein großer Teil der Gebäude an der Frankfurter Allee 187/Magdalenenstraße. Mit den ungenutzten Plattenbauten an der Ruschestraße/Frankfurter Allee sowie Haus 18 beträgt der Leerstand in den **ehemaligen Bahngebäuden** gegenwärtig mehr als 60.000m² BGF.

Sanierungsrahmenplan

Das Areal des ehemaligen MfS liegt in der westlichen **Sanierungsinsel im Stadtumbau- und Sanierungsgebiet** Frankfurter Allee Nord (FAN). Die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet erfolgte mit der 12. Rechtsverordnung vom 15. März 2011. Das Bezirksamt Lichtenberg hat im Juni 2013 den Sanierungsrahmenplan beschlossen.

Der Rahmenplan sieht vor, den Standort des BStU zu erhalten und zu einem **Campus der Demokratie** auszubauen. Weitere Nutzungen sind ein Mix aus Gewerbe, Dienstleistung und Kultur. Minderwertige Bausubstanz soll abgerissen, Freiflächen qualifiziert und die Erschließung gesichert werden. Um die Vorgaben der BauO Bln einzuhalten, insbesondere die Abstandsflächen, ist eine Änderung der Flurstücksgrenzen vorgesehen.

Im November 2013 ist für den MfS-Block der **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 11-80** mit dem Ziel „Sondergebiet (u.a. Verwaltung, Kultur), allgemeines Wohngebiet“ gefasst worden.



Ehemaliges MfS-Areal

03 | Erreichtes

Das **Haus 1** ist in den Jahren 2010-2011 mit Mitteln aus dem Konjunkturprogramm II energetisch saniert worden. Dabei wurden bei minimalem Eingriff in die originale Bausubstanz des 1962 fertiggestellten Gebäudes die Vorgaben des Denkmalschutzes mit den Anforderungen der energetischen Sanierung in Übereinstimmung gebracht. Aus einem Bundeswettbewerb im Jahr 2011 zur **Kunst am Bau** ist für das Haus 1 die inzwischen realisierte Markierung „Eingegangen am...“ hervorgegangen. Neben dem Stasimuseum haben Opferberatungsstellen und Aufarbeitungsinitiativen ihre Büros im Haus.

Das **ehemalige Offizierskasino im Haus 22** ist 2016 von der BImA für den BStU erworben worden. Bis dahin gehörte es zu dem Bestand des Immobilienunternehmers, der die Liegenschaften der DB AG erworben hatte. Das Gebäude ist zusammen mit Haus 7 im Jahr 2014 in die Denkmalliste des Landes Berlin aufgenommen worden.

Im Juni 2016 ist die **Open-Air-Ausstellung „Revolution und Mauerfall“** auf 1.300m² eröffnet worden. Die Dauerausstellung widmet sich der Geschichte der Wende vom Beginn der Proteste über den Mauerfall bis zur Wiedervereinigung.

Das **Ärztehaus** ist in den vergangenen Jahren schrittweise saniert worden. Anstelle eines ehemaligen Imbisses auf der Freifläche vor dem Gebäude ist im vergangenen Jahr nach Umbau im Souterrain ein Café-Bistro entstanden.

Die drei Häuser **Magdalenenstraße 15, 19 und 21** sind vom Liegenschaftsfonds veräußert und durch die Erwerber*innen für Wohnzwecke saniert worden. Die Magdalenenstraße 21 ist inzwischen wieder ein Mehrfamilienwohnhaus. Bei Haus 19 handelt es sich um ein Wohnprojekt, in dem 60 Menschen aller Altersgruppen zusammenwohnen.

Ein besonderes Problem im ehemaligen MfS-Block besteht darin, dass sich unterirdisch zahlreiche Rohr- und Leitungssysteme sowie Gänge befinden, deren exakter Verlauf und aktuelle Nutzungen nur in Teilen bekannt sind. Für den Hofbereich, in dem die Wohngebäude liegen, wurde daher in Vorbereitung auf die Neuanlage der Freiflächen eine Untersuchung zu den hier verlaufenden unterirdischen Leitungen und davon abgeleitet ein **Hofgestaltungskonzept** erarbeitet. Auf Initiative der Hausbewohner*innen, die im Hausverein „**WILMa 19**“ zusammengeschlossen sind, wurde dann die zuvor versiegelte Grundstücksfreifläche in einen ansprechenden Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten sowie Pflanzflächen verwandelt.



Haus 1



Haus 22



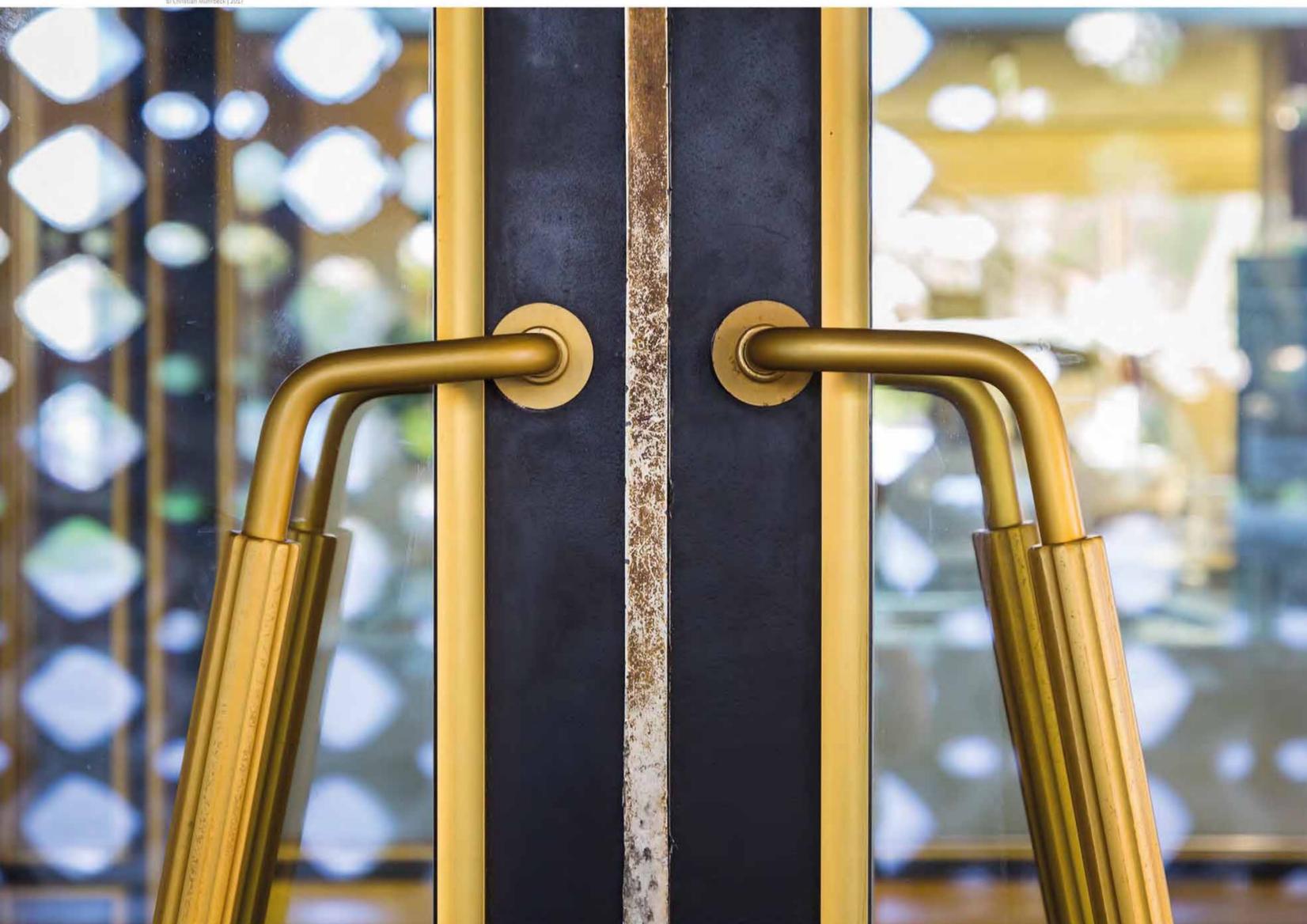
Open-Air-Ausstellung „Revolution und Mauerfall“



Hofgestaltung der WILMa 19



Ärztehaus



Ehemaliges MfS-Areal

04 | Herausforderungen

Das **Haus 18** mit etwa 20.000m² Geschossfläche gehört zu den dominierenden Gebäuden des ehemaligen MfS-Areals. Mit seinen Dimensionen (Länge: 127m, Tiefe: 36m, Höhe: 36m) und der weitgehend geschlossenen Fassade mutet der in Stahlbeton-Skelett-Bauweise errichtete Baukörper wie ein Hochbunker an. In den fünf Geschossen befinden sich weiträumige Lagerflächen, zwei Küchenbereiche, ein Spiegelsaal, ein Festsaal sowie der Kinosaal, Büroflächen und eine Einkaufsetage. Die energetische Versorgung funktionierte autark, das Haus war in den 1980er Jahren mit der modernsten Gebäudetechnik ausgestattet worden, die heute technisch veraltet ist. Sanierungen sind nicht durchgeführt worden.

Nach der Wende ist das Gebäude Anfang der 1990er Jahre als Lichtenberger Congress Center zwischengenutzt und danach wieder für die Öffentlichkeit gesperrt worden. Der seitdem andauernde Leerstand wurde lediglich von kurzen Zwischennutzungen unterbrochen. Dazu zählen Messeevents der Bright Trade Show, Ausstellungen sowie Veranstaltungen der Berliner Clubszene.

In den **13-geschossigen Plattenbauten** waren Anfang der 1990er Jahre Erneuerungen bei Leitungssträngen und Fenstern durchgeführt worden. Die DB AG hatte an der Ruschestraße ein repräsentatives Foyer und Mitte der 1990er Jahre eine Kantine im Innenbereich des Blockes errichtet. Teilflächen in den Gebäuden waren nach Auszug und Veräußerung durch die Bahn vor allem als Archiv genutzt worden. Von November 2015 bis Juli 2017 war in den Häusern eine Notunterkunft für Geflüchtete untergebracht.

Das Gebäude **Magdalenenstraße 13 (Haus 6)** war ursprünglich als Wohngebäude errichtet worden, von der Stasi dann annektiert und zu einem Mannschaftsgebäude zweckentfremdet worden. Seit den 1990er Jahren steht das Haus leer, der bauliche Zustand ist schlecht.

Die Häuser **Frankfurter Allee 187/Magdalenenstraße** waren ebenfalls als Wohnhäuser gebaut worden. Nach Auflösung der Stasi waren hier zeitweise Büroräume für Teile der Lichtenberger Bezirksverwaltung untergebracht. Nach deren Verlagerung nach Alt-Friedrichsfelde stehen die sanierungsbedürftigen Gebäude überwiegend leer.



© Christian Mührbeck | 2017
Ehemaliger Versorgungstrakt, Haus 18



© Christian Mührbeck | 2017
Haus 15.1



© Christian Mührbeck | 2017
Haus 6

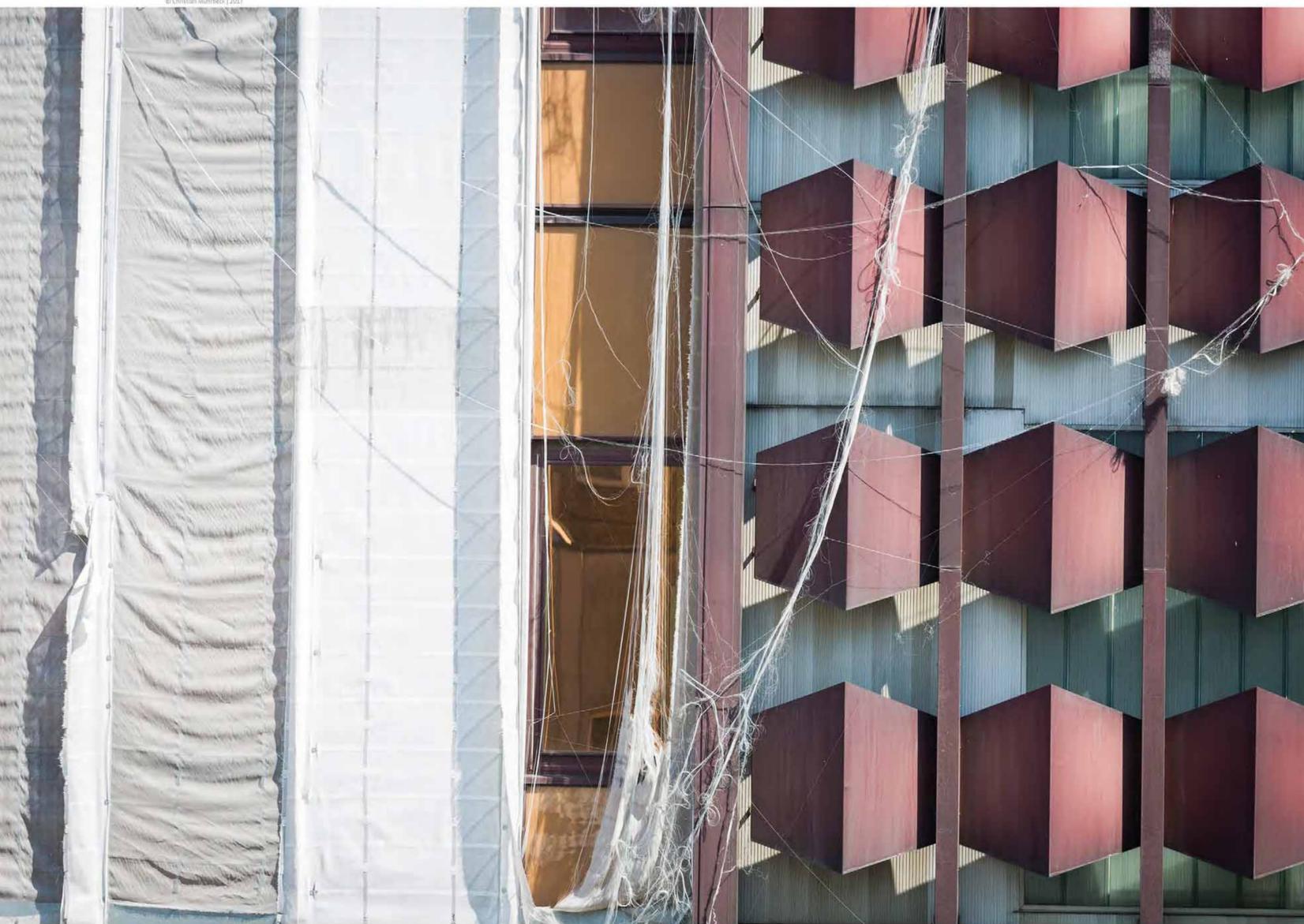


© Christian Mührbeck | 2017
Häuser 25 und 26



© Christian Mührbeck | 2017
Eingang zu Haus 12

© Christian Mührbeck | 2017



Ehemaliges MfS-Areal

05 | Vorhaben BStU/BI mA und BIM

Campus für Demokratie

Die Planungen des BStU sehen aktuell vor, mit der Entwicklung ihres Standortes im ehemaligen MfS-Areal einen Beitrag zur „Fortentwicklung zu einem Ort der Aufklärung über Diktatur und Widerstand“ zu leisten. Die wesentlichen inhaltlichen Bausteine des Konzeptes sind die Zusammenführung der Zentralstellen des BStU und die Integration der Robert-Havemann-Gesellschaft.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind umfangreiche bauliche und Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um die notwendigen Flächen- und Raumkapazitäten in der erforderlichen Qualität zu schaffen. Zur Unterbringung von Beständen, Versorgungseinrichtungen und Personal soll ein **multifunktionaler Erweiterungsbau** errichtet werden. Dafür werden zwei Standortvarianten in Betracht gezogen: Grundfläche Haus 6 an der Magdalenenstraße 13 oder Grundfläche Haus 12 bis 14 (BIM) an der Frankfurter Allee 187.

Zusätzliche Büroflächen sollen geschaffen werden entweder durch Anmietung und Ausbau Haus 15.3 (ehemalige DB AG) oder durch Neubau an der Frankfurter Allee 187 (BIM). Zudem soll eine Behördenkantine mit der Möglichkeit einer offenen Versorgung entstehen. Gegenwärtig laufen Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Einbau einer **Ausstellung zur Archivpräsentation** des BStU in Haus 7. Für Haus 22 wird die eigenständige Medienversorgung bis Frühjahr 2018 fertiggestellt werden. Bis zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen wird das Haus als Informationspunkt zur Open-Air-Ausstellung und für Veranstaltungen zwischengenutzt. Zukünftig soll Haus 22 das **Besucherszentrum** „Stasi-Zentrale – Campus für Demokratie“ werden.

Vorgesehen ist die Erarbeitung eines **Verkehrskonzepts** für den gesamten Block, aus dem Teilmaßnahmen für den BStU-Standort abgeleitet und umgesetzt werden.

Kreativgewerbe

Die BIM plant den Erhalt der Gebäude an der Frankfurter Allee 187. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist vorgesehen in den Häusern 12 und 14 **Ateliers und Arbeitsräume für Künstler*innen** unterschiedlicher Sparten zu schaffen. Die erforderliche Schadstoffsanierung in diesen beiden Häusern ist bereits 2017 durchgeführt worden.

Im Ergebnis einer Machbarkeitsstudie sollen in Haus 12 Ateliers für Malerei und Grafik, Projektträume sowie Studios für Tanz, Theater und Literatur eingerichtet werden. Haus 14 ist vorgesehen für Probestudios für Musik. Eine in Haus 13 bereits vorhandene Nutzung als Tonstudio soll beibehalten werden.



Archiv des BStU



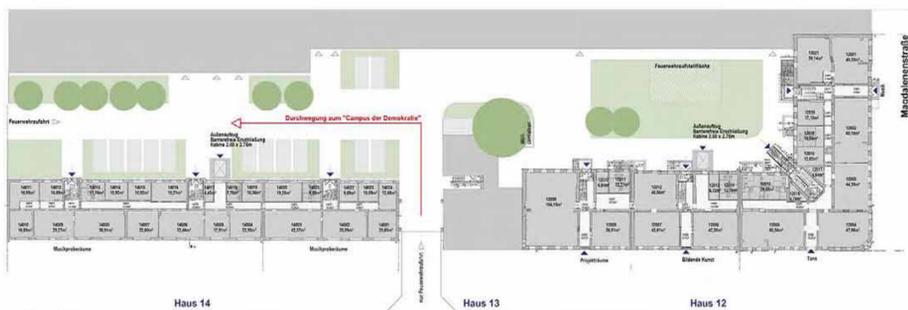
Informationszentrum Haus 22



Machbarkeitsstudie Neubau | Luftperspektive



Machbarkeitsstudie Neubau | Straßenperspektive



Konzept für die Häuser 12, 13 und 14



Ehemaliges MfS-Areal

06 | Blockkonzept 2011

Hintergrund

Aufbauend auf den grundsätzlichen Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde 2011 im Auftrag des Bezirksamtes ein Blockkonzept für den ehemaligen MfS-Block erstellt. Dieses Grundkonzept stellt ein **Basispaket für das weitere Verfahren** zur Fortschreibung der Entwicklungsziele dar.

Es werden Aussagen getroffen zur Entwicklung der Nutzungen im Block, zur Einordnung von öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, der Anlage einer öffentlich nutzbaren Freifläche, der Verbesserung der Blockerschließung inklusive Organisation/Optimierung des ruhenden Verkehrs und der verbesserten Anbindung des Stasimuseums.

Für die Entwicklung des ehemaligen MfS-Areals wurden drei Varianten entwickelt, die von einem weitgehenden Erhalt bis zu einer weitreichenden Neuordnung der Substanz reichen.

Variante 1: Qualifizieren

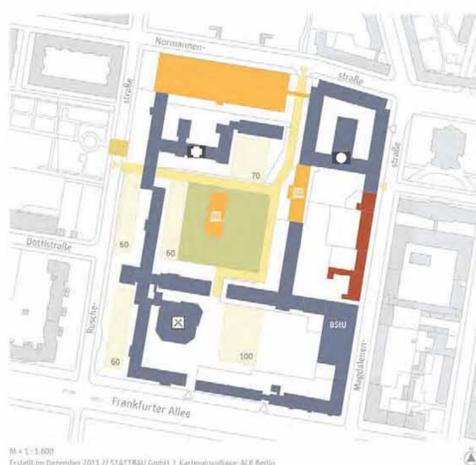
Die Variante geht vom weitgehenden Substanzerhalt aus und kommt dem Leitbild „Talking History“ nahe. Lediglich einige Gebäude im Blockinneren werden abgerissen, während Haus 22 als Denkmal geschützt wird. Die Plattenbauten werden erhalten und für Büros und dienstleistendes Gewerbe genutzt. Die Erschließung im Blockinneren erfolgt über Mischverkehrsflächen.

Variante 2: Baukasten

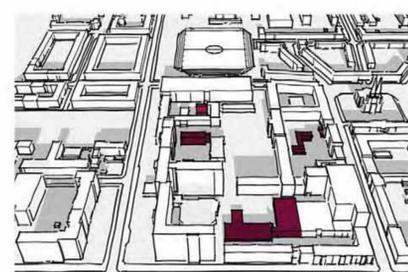
Die zweite Variante sieht den Abriss der Häuser 12, 13, 14, 16, 17, 21, 25, 26 sowie 15.1 bis 15.4 vor. Haus 22 soll ebenfalls im Zusammenhang mit Haus 1 als Denkmal geschützt werden. Die Freiflächen werden aufgewertet, während Haus 18 zu einem dauerhaften **Standort für Kultur und Kreativwirtschaft** ausgebaut wird. Die Gebäude an der Frankfurter Allee sollen abgerissen werden, um einem **Neubau für die Bezirksverwaltung** als ökologisches Modellprojekt (Null-/Plus-Energiehaus) Platz zu machen.

Variante 3: Kultur-Campus

Schließlich sieht die dritte Variante einen weitgehenden Abriss und die **Neuordnung des Blocks**, auch in funktionaler Hinsicht, vor. Besonders wichtig ist der Neubau einer **stadtweit bedeutsamen Kultureinrichtung** (Museum, Ökodrom, Musikakademie). Außerdem sollen zahlreiche Wohngebäude entstehen.



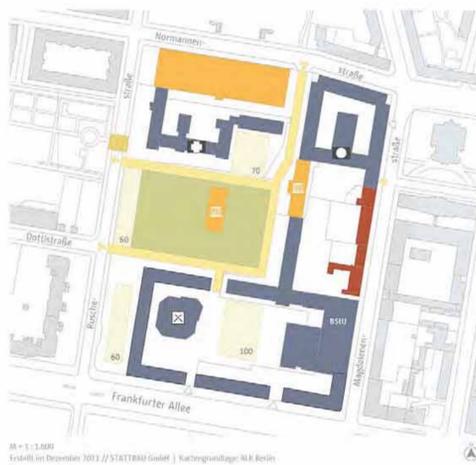
M = 1 : 1.600
Erstellt im Dezember 2011 // STATTBAU GmbH | Kartographie: ALK Berlin



© STATTBAU GmbH | 2011; Massenschulde Abriss

Variante 1: Qualifizieren

- Dienstleistung, Verwaltung
- Kultur, Kreativwirtschaft
- Wohnen
- Verkehrsfläche (privat)
- Stellplätze mit Anzahl
- Erschließung Kfz / Fußgänger und Radfahrer
- Querungshilfe Fußgänger
- Freifläche (öf. oder öf. nutzbar)
- Museum, Ausstellung
- Gesundheitswesen
- Finanzamt
- Gastronomie



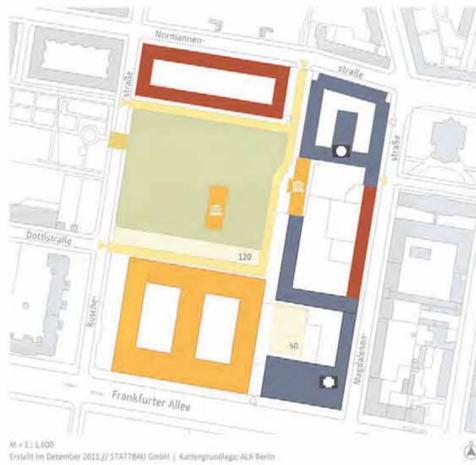
M = 1 : 1.600
Erstellt im Dezember 2011 // STATTBAU GmbH | Kartographie: ALK Berlin



© STATTBAU GmbH | 2011

Variante 2: Baukasten

- Dienstleistung, Verwaltung | Bestand / Neubau
- Kultur, Kreativwirtschaft
- Wohnen
- Verkehrsfläche (privat)
- Stellplätze mit Anzahl
- Erschließung Kfz / Fußgänger und Radfahrer
- Querungshilfe Fußgänger
- Freifläche (öf. oder öf. nutzbar)
- Museum, Ausstellung
- Gesundheitswesen
- Finanzamt
- Gastronomie



M = 1 : 1.600
Erstellt im Dezember 2011 // STATTBAU GmbH | Kartographie: ALK Berlin



© STATTBAU GmbH | 2011

Variante 3: Kultur-Campus

- Dienstleistung, Verwaltung | Bestand / Neubau
- Kultur, Kreativwirtschaft | Bestand / Neubau
- Wohnen | Bestand / Neubau
- Verkehrsfläche (privat)
- Stellplätze mit Anzahl
- Erschließung Kfz / Fußgänger und Radfahrer
- Querungshilfe Fußgänger
- Freifläche (öf. oder öf. nutzbar)
- Museum, Ausstellung
- Gesundheitswesen
- Finanzamt
- Gastronomie



Ehemaliges MfS-Areal

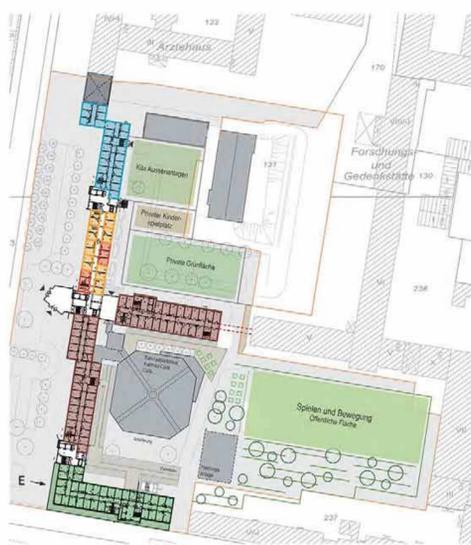
07 | Westlicher Teilbereich

Machbarkeitsstudie Ruschestraße 104

Im Auftrag des Eigentümers der ehemaligen Bahnimmobilien ist für die Plattenbauten an der Ruschestraße/Frankfurter Allee eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Gebäude erarbeitet worden. Die Studie sieht eine **durch Wohnen geprägte Mischnutzung** vor, bei der in den Gebäuden entlang der Ruschestraße Kleinst- und Kleinwohnungen sowie Sonderwohnformen für Student*innen bzw. große Wohn-Arbeits-einheiten, Büros und eine Kita eingeordnet werden.

In den Plattenbau an der Frankfurter Allee sollen die oberen Geschossen durch ein Hotel genutzt werden. Die Kantine bleibt erhalten und könnte für kiezorientiertes Mitmach-Gewerbe genutzt werden.

Um den Bedarf an Wohngrün und Kita-Freifläche zu decken, wird der Abriss der Gebäude im Hof K vorgesehen.



Freianlagen + EG

Stand 23.06.2015

- KS-Mehrwohnung
- S-Mehrwohnung
- Büro
- Hotel
- Kindertagesstätte
- Gebäudeeingang
- Gebäudeeingang barrierefrei (zu überprüfen)

Anrechenbare Grundstücksfläche	18.432 qm
BGF EG	8.342 qm
BGF Gesamt	54.282 qm
GRZ	0,34
GFZ	2,94
Öffentliche Grünfläche	6.200 qm
Öffentlicher Weg	1.200 qm
BGF Wohnnutzung	32.641 qm 60%
BGF Nichtwohnutzung	21.156 qm 40%
Nichtwohnutzung	11.727 qm 55%
BGF Büromutzung	6.028 qm 28%
BGF Hotel	300 qm 1%
BGF Cafe	500 qm 2%
BGF Küchenbetrieb	500 qm 2%
BGF Kita	1.147 qm 5%
BGF Sonstige Nutzung	1.455 qm 7%

Nutzungsbereiche Erdgeschoss und Freianlagen

Ärztehaus

Das heutige Ärztehaus an der Ruschestraße 103 war als medizinischer Stützpunkt des MfS errichtet worden. Es besteht aus den Häusern 17 (teilweise), 19 und 20. Die Größe des Ärztehauses liegt bei 8.000m² Geschossfläche. Anfang der 1990er Jahre war der Gebäudekomplex erstmals und dann erneut nach 2012 veräußert worden. Die **Zweckbestimmung Ärztehaus** ist erhalten geblieben. In den Gebäuden hat eine Vielzahl von Ärzt*innen unterschiedlicher Fachrichtungen Praxen und trägt zur medizinischen Versorgung der Lichtenberger Bürger*innen bei.

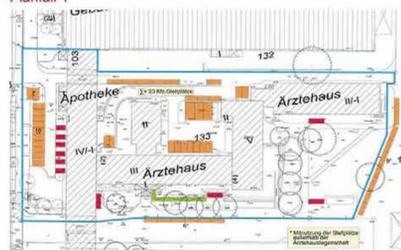
Baulicher Zustand und Erscheinungsbild der Häuser 19 und 20 sind durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren verbessert worden. Zum Areal des Ärztehauses gehört eine der wenigen Grünflächen im ansonsten nahezu vollständig versiegelten ehemaligen MfS-Areal.

Um den Anforderungen von Erreichbarkeit, **Mobilität und Stellplätzen** besser gerecht zu werden, wurden ausgehend von den Belangen des Ärztehauses, jedoch unter Beachtung der Anforderungen des Gesamtareals, zwei **Konzeptvarianten** erarbeitet. Diese unterscheiden sich in dem Ansatz, ob vorzugsweise im Innenbereich Stellplätze geschaffen und damit Verkehr angezogen wird, oder ob die Anordnung der Stellplätze vorwiegend außerhalb des Blockes, im Randbereich zur Ruschestraße erfolgen soll.



Ärztehaus

Planfall 1

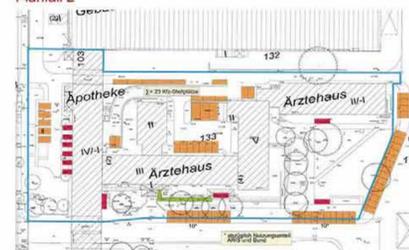


- Stellplätze
- Fußgängerüberführung
- zusätzliche Rampe
- Grenze der Liegenschaft

© GRUPPE PLANBERG | 2015

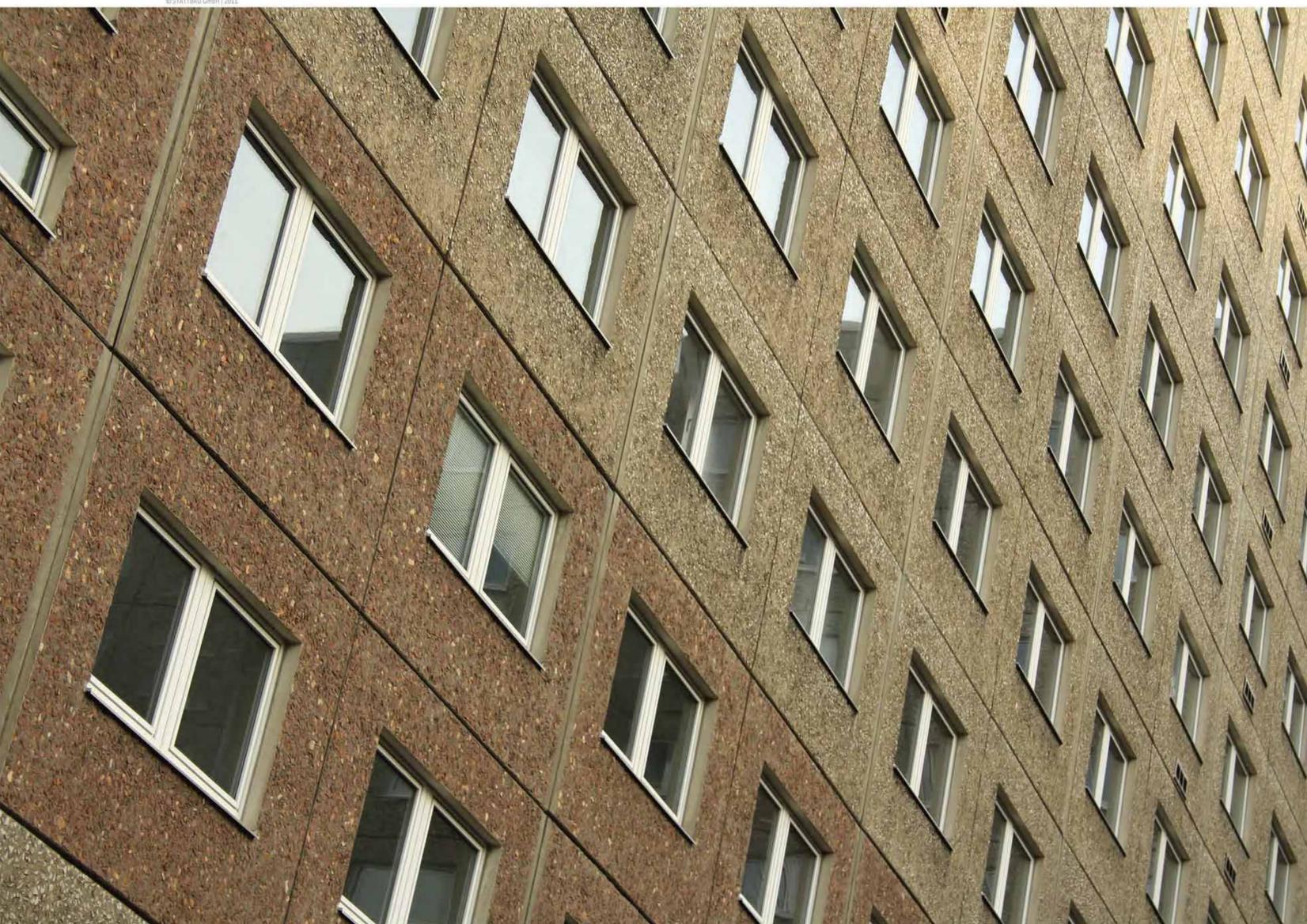
Varianten des Stellplatzkonzeptes Ärztehaus

Planfall 2



- Stellplätze
- Fußgängerüberführung
- zusätzliche Rampe
- Grenze der Liegenschaft

© GRUPPE PLANBERG | 2015

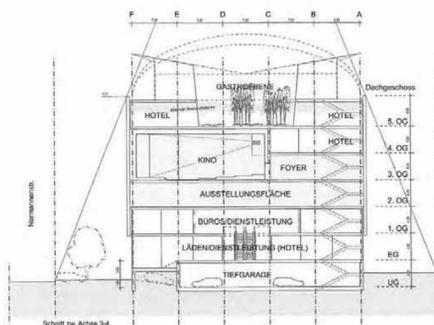


Ehemaliges MfS-Areal

08 | Ideen für Haus 18

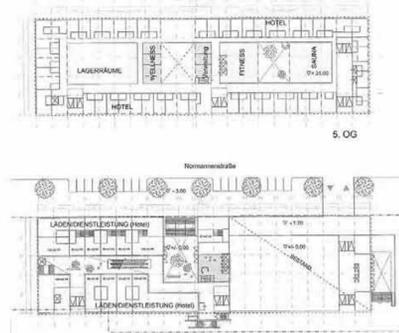
Bauvoranfrage TAMAX

Die TAMAX Immobilien Holding hat 2009 eine Bauvoranfrage zur (Um-)Nutzung von Haus 18 zu einem **Hotel mit Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen** gestellt. Das Konzept beinhaltet Stellplätze im UG, die Wiederaufnahme des Gastronomie-Betriebes und die Nutzung für Büros und Dienstleistungseinrichtungen im 1. OG, den Umbau des 2. OG für Kunst- und Kulturveranstaltungen, die Modernisierung des 3. OG mit Kinosaal, Multifunktionsaal für Seminare, Kongresse und Veranstaltungen, den Umbau des 4. und 5. OG zu einem Hotel mit 120 Zimmern und den Ausbau der Dachterrasse zu einem Restaurant.



© TAMAX Immobilien Holding GmbH, MK G. v. Architekten mbH | 2009

Schnitt und Grundrisse Bauvoranfrage



© TAMAX Immobilien Holding GmbH, MK G. v. Architekten mbH | 2009

lived/space/lab, Universität der Künste (UdK) Berlin

Studierende der UdK haben aus der Analyse räumlicher Qualitäten im Rahmen eines Seminars im Wintersemester 2011/12 **Entwurfsansätze** für das Dienstleistungs- und Versorgungsgebäude auf dem ehemaligen MfS-Areal erarbeitet.

Die **Szenarien** reichen von der Nutzung des Gebäudes als Serverfarm („Apparat“) über eine „Bottom-Up“-Erschließung durch lokale Vereine und Initiativen sowie Anwohner*innen („Spielraum“) bis zur Etablierung des Hauses als internationaler Begegnungsort und Lernraum im Rahmen des Konzeptes für einen Campus der Demokratie („Zeichen“).



Perspektive

© Studierenden der UdK | 2012
Visualisierungen des Szenarios „Spielraum“



Kontrolle aus! Kulturelle Vielfalt an!

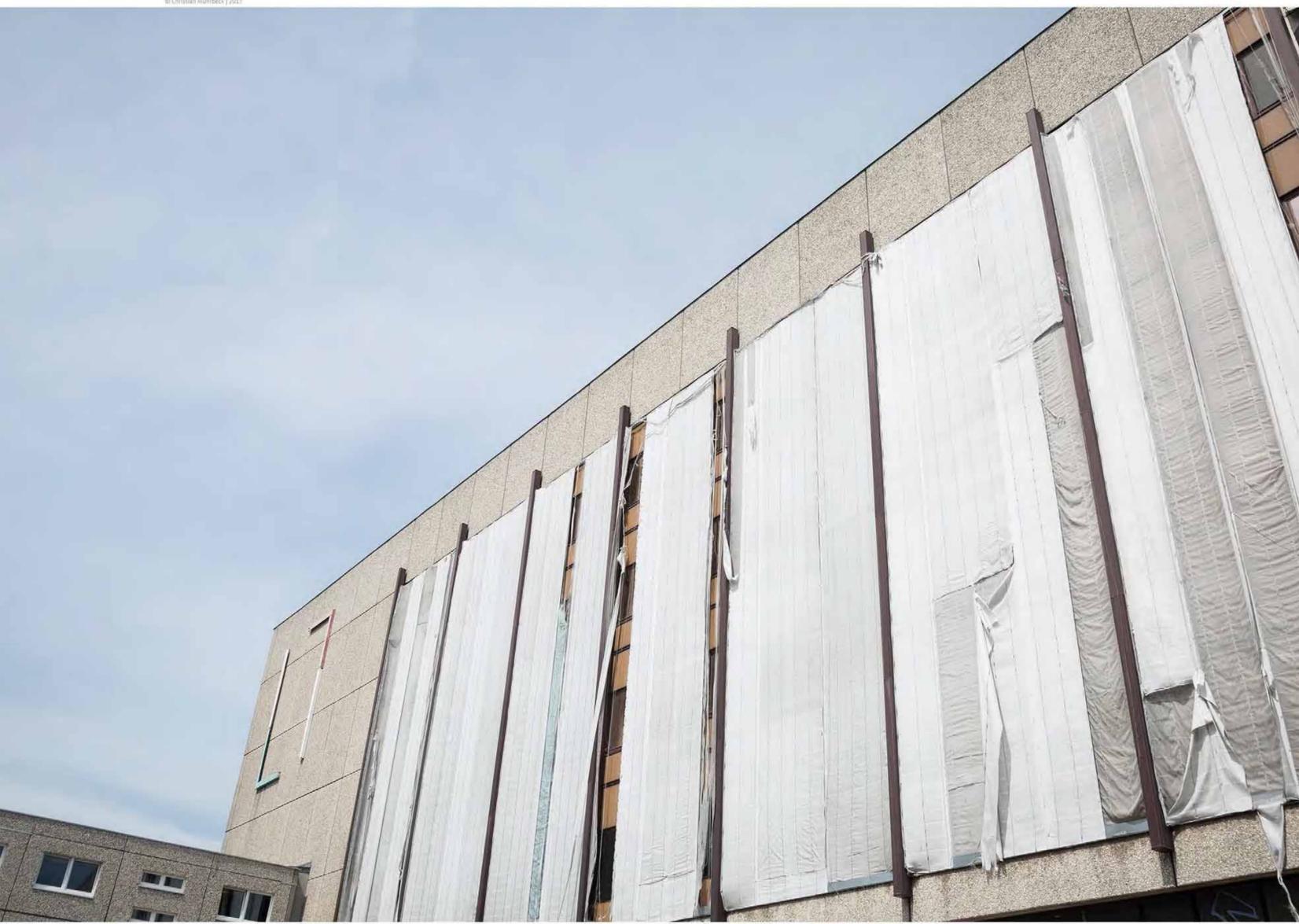
Im Jahr 2015 hat Ralf Hayda ebenfalls ein Umnutzungskonzept für das Haus 18 erstellt. Unter dem Titel ‚Kontrolle aus! Kulturelle Vielfalt an!‘ werden Ideen für die Gründung eines **Zentrums für Kultur- und Kreativwirtschaft** vorgestellt. Eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Werkstätten, Ateliers, Büros, Lernorten, Urban Farming, Konferenz- und Eventflächen soll schrittweise das Gebäude füllen und Haus 18 so im Kontext des Campus für Demokratie zum Inkubator für Kultur und Kreativität in Lichtenberg entwickeln.



© Ralf Hayda | 2015
Visualisierung „Rooftop-Farming“



© Ralf Hayda | 2015
Konzept-Grundrisse



Ehemaliges MfS-Areal

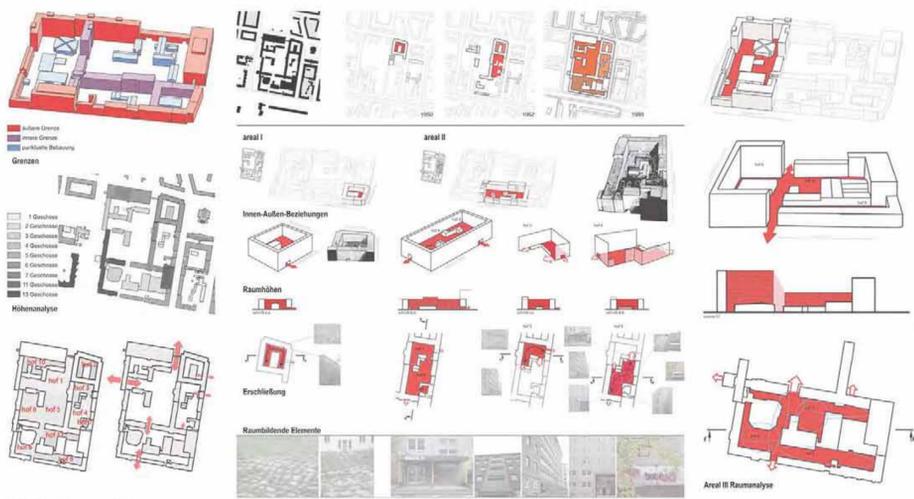
09 | Konzepte, BTU Cottbus

Hintergrund

Im Rahmen eines Seminars an der BTU Cottbus haben sich 2010 Studierende mit Konzepten für die Entwicklung des ehemaligen MfS-Areals beschäftigt. Ziel des Seminars war es, mit unterschiedlichen **künstlerischen und wissenschaftlichen Analysemethoden** die Annäherung an die baulichen Hinterlassenschaften der Stasi und die Auseinandersetzung mit diesem schwierigen Kapitel der DDR-Geschichte zu suchen.

Als Ergebnis dieser Arbeit sollten **Entwicklungsperspektiven** für eine Transformation des Areals entwickelt werden, die beides – Erinnerung und bauliche Zukunft – gleichermaßen in den Blick nehmen.

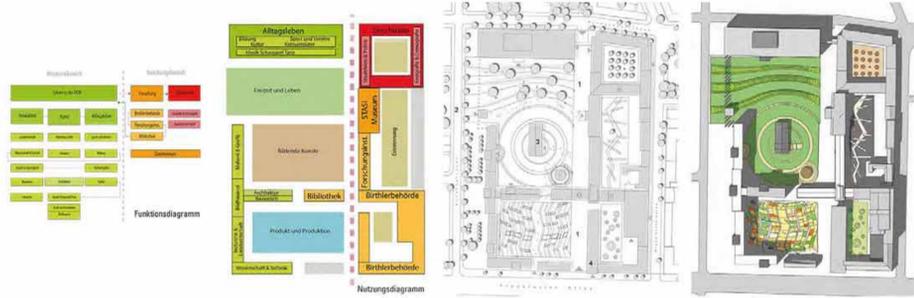
Beispielhaft für die entstandenen Konzepte stehen die Idee für ein umfassendes DDR-Museum oder das Konzept Generationenwohnen.



Raumanalyse

DDR-Museum

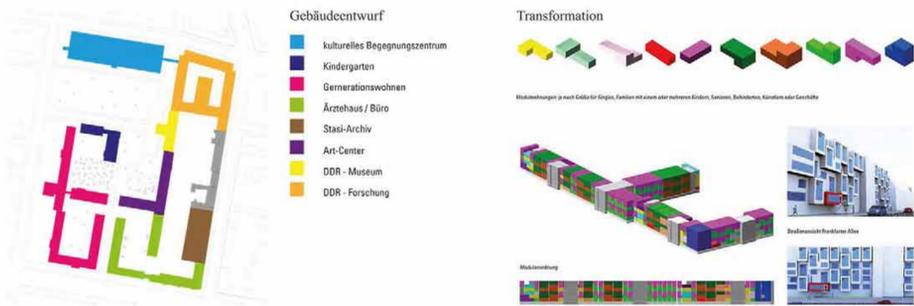
Nach dem studentischen Vorschlag soll der komplette ehemalige MfS-Block zu einem **Ort des gemeinsamen Erinnerns**, der Wissensvermittlung und des Gedenkens werden. Ein Nutzungsdiagramm ordnet den Gebäuden des Areals die verschiedenen Nutzungen zu, während der Masterplan die Vorschläge zur Umgestaltung der Freiräume und dem Rückbau der Häuser 17, 19 und 20 visualisiert. Durch das moderne und umfangreiche Museumskonzept soll der Ort als historisches Zeugnis erlebbar gemacht werden.



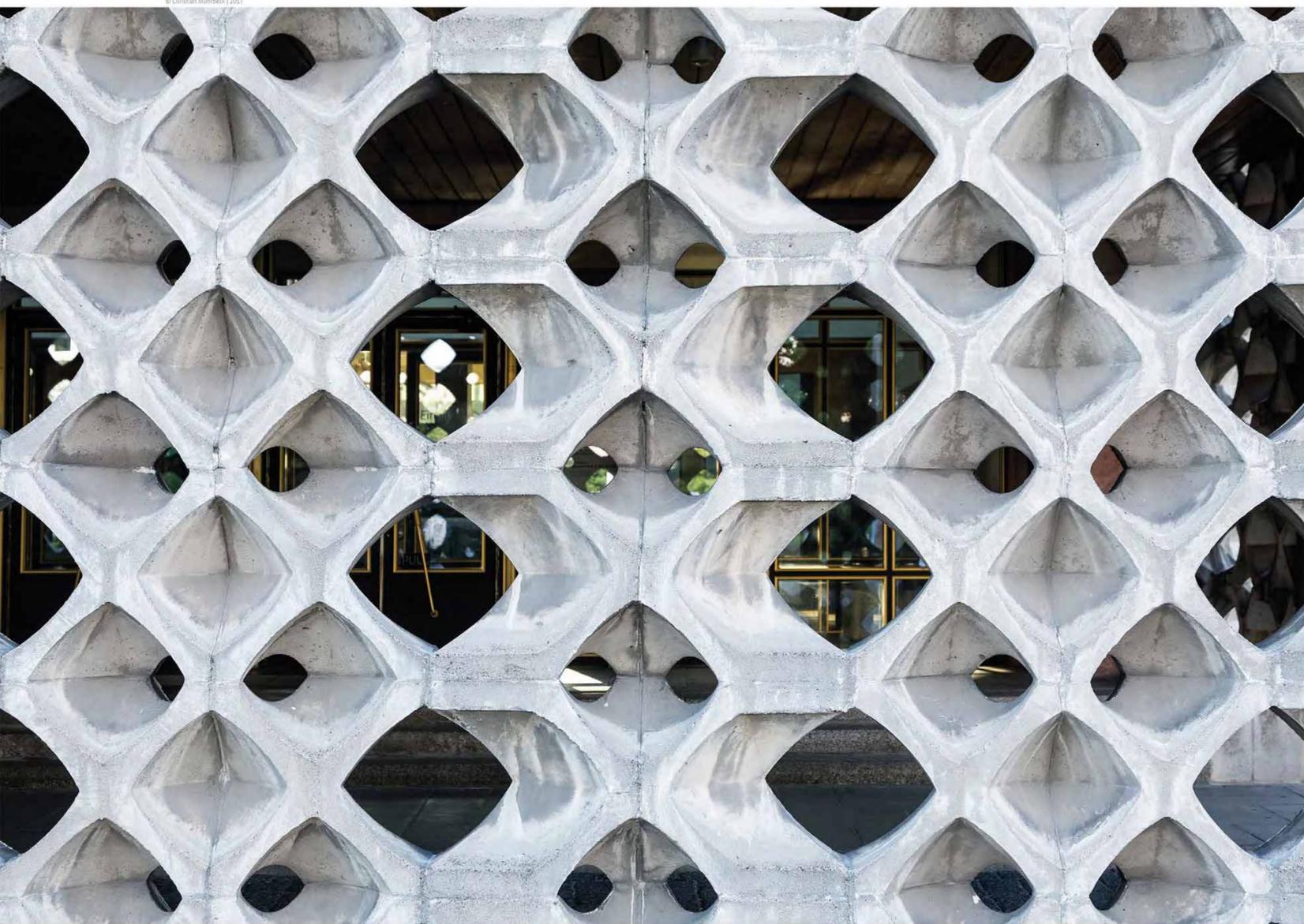
Raumprogramm für ein DDR-Museum und Freiraumkonzept für Ausstellungsflächen werden miteinander kombiniert, um ein großes neues DDR-Museum entstehen zu lassen.

Wohnen

Das Konzept zum **generationsübergreifenden Wohnen** schlägt Umbau und Umnutzung des 13-geschossigen Plattenbaus entlang der Ruschestraße/Frankfurter Allee (Haus 15) vor. Durch die Reduzierung auf sechs Geschosse und die Verteilung von Modulwohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen könnte so ein zukunftsfähiges Wohnquartier entstehen.



Umgestaltung des Areals und teilweise Neunutzung u.a. mit Kita, Generationenwohnen, Ärzte- / Bürohaus, Begegnungszentrum, Grünanlagen



Ehemaliges MfS-Areal

10 | Beteiligung und Anfragen

Das ehemalige MfS-Areal ist Herausforderung, Provokation und Experimentierfeld zugleich. Wegen seines geschichtlichen Hintergrundes, seiner gewaltigen Dimensionen, des hohen Leerstandes und der deutlichen Abgrenzung vom umgebenden städtischen Raum ist es Gegenstand und **Aktionsraum für unterschiedlichste Ideen und Projekte**. Daran beteiligt haben sich Vereine, Träger, Initiativen und Einzelpersonen der Stadtgesellschaft. Die Vorschläge gehen im Grundsatz von einer Ankernutzung durch den BStU aus und zielen überwiegend darauf ab, dem ehemaligen MfS-Areal einen neuen progressiven Sinn zu geben, der sich auch baulich widerspiegeln kann.

So gibt es den Vorschlag für ein **Aufbrechen des riesigen Blockes**, indem die ursprünglich kleinteilige städtebauliche Struktur durch Abriss und Wohnungsneubau wieder hergestellt wird.

Von Kreativen und Trägern aus dem sozialen Bereich gibt es Konzepte und Anfragen zur Nutzung von einzelnen Gebäuden. Für die ehemalige Bahnkantine z.B. wird die Nutzung als **Treffpunkt oder Begegnungsstätte** angefragt.

Von einem ansässigen Kreativunternehmen wurde die Konzeptidee vorgelegt, Haus 12 in **selbständige kulturwirtschaftliche Nutzungseinheiten** zu unterteilen, die nach einem gemeinsamen Konzept miteinander interagieren.

In der jüngeren Vergangenheit wurden auf dem ehemaligen MfS-Areal von Künstler*innen und Student*innen auch in Bezug auf **Integration und Unterbringung von Geflüchteten** verschiedene Projekte umgesetzt. Dazu gehören bspw. die Citizen Art Days (CAD) mit Kunstaktionen, Dialogforen und Veranstaltungen zum Thema „Demokratie in der Zukunft“, die UBUNTUS-Küche - ein Prototyp für mobile Küchen zur Stärkung von Nachbarschaftsverbänden - und das Projekt „Fahnen der Demokratie - textile Skulptur im Stadtraum“, welche gemeinsam mit Geflüchteten realisiert worden sind.

Das Thema der Entwicklung des MfS-Areals wurde in der **FAN-Konferenz** im September 2015, in mehreren Foren und auf verschiedenen Veranstaltungen von Vereinen und dem BStU vielfach aufgegriffen und mit der Öffentlichkeit diskutiert. Dabei ist die Bandbreite der Erwartungen von „Talking History“ bis hin zu einem wieder in die Umgebung integrierten, offenen und urbanen Ort sichtbar geworden.

Lernort für Demokratie braucht

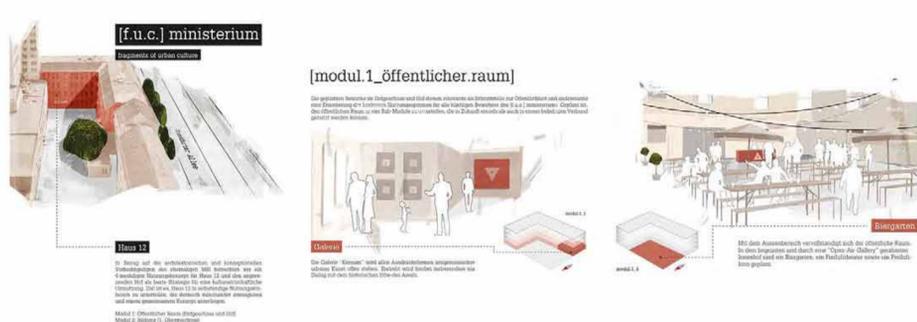


Stadtumbauegebiet Frankfurter Allee Nord 6. FAN-Konferenz

© STATTBÄU GmbH | 2015
Einladung zur FAN-Konferenz im September 2015



© Susanne Bartsch | 2015
Fahnen der Demokratie



© [f.u.c.] e.V. | 2014
Konzeptidee des [f.u.c.] e.V. für Haus 12

Campus für Demokratie
Campus für Kultur
Campus für Wohnen
Campus für Integration
Lebendig & offen

Haus 18: Kultur- und Kreativwirtschaft, Fraunhofer-Institut, Eventlocation, Aktenrekonstruktion, Junge Kirche Berlin, DB AG Archiv, BStU-Büroflächen

Haus 15.4: Europaschule, Serverfarm, Wohnen

Haus 15.3: Veranstaltungssaal, Bibliothek, Tango-Schule, Informationshaus, Dauerausstellung

Haus 15.2: Junge Kirche Berlin, Schule, Diskothek, Kantine, Hostel, Studentisches Wohnen

Haus 15.1: Kantine, Catering, Werkstätten, Galerie, Musikstudios, Biergarten, Freiluftkino, Ausstellungsbereiche

Haus 22: Begegnungsort, Ansdiedlung von startUps

Haus 25: Club, Diskothek, Büroräume

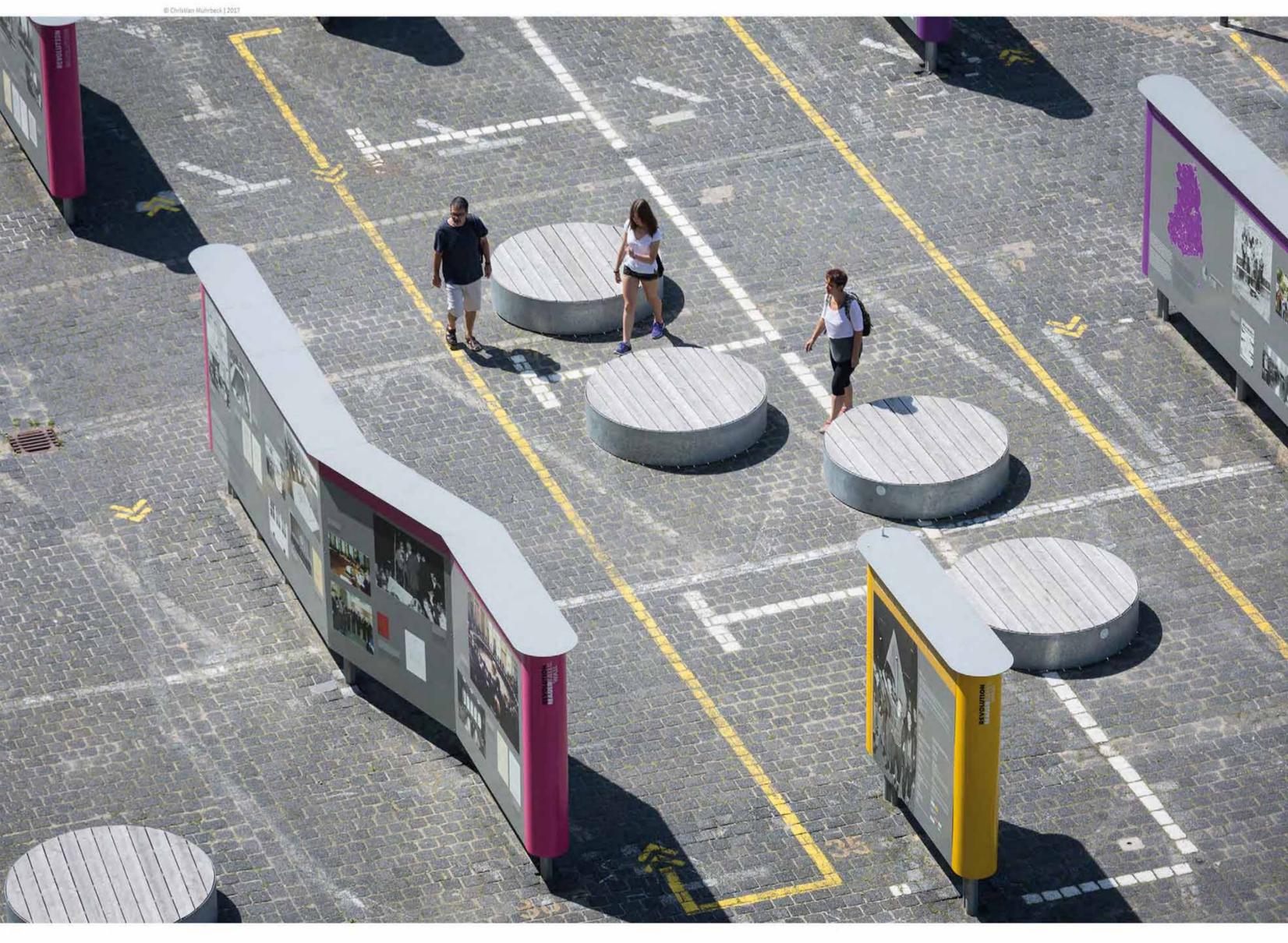
Haus 10: Proberäume

Haus 14: Restaurant

Haus 13: Restaurant

Haus 12: Restaurant

© STATTBÄU GmbH | 2017
Anfragen und Ideen zur Entwicklung des MfS-Areals



© Christian Mülbeck | 2017