

**Zeitschrift:** Centrum : Jahrbuch Architektur und Stadt  
**Herausgeber:** Peter Neitzke, Carl Steckeweh, Reinhart Wustlich  
**Band:** - (2000-2001)

**Artikel:** Geld und Geist : mit dem Rücken zur 'Plaza Mayor'. Brandt + Böttcher, Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf  
**Autor:** Gadiant, Hansjörg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1072551>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**V**erbraucher ist eines der häßlichsten Wörter der deutschen Sprache. Es reduziert Menschen auf ihre Rolle als Endabnehmer von Produkten. Ideale Verbraucher sind kaufkräftig, kaufwillig und kaufbereit. Sonst nichts. Für Verbraucher zu bauen ist einfach: Gratis-Parkplätze, eine möglichst große Einzelhandelsfläche mit einem Supermarkt als Hauptmagneten und einem ausgeklügelten Mix von Kleinanbietern. Ein oder zwei Imbißstände und einmal oder zweimal pro Woche ‚Animation‘. Bereitgestellt werden solche Verbrauchermärkte von Investoren, Entwicklungsträgern oder Developern. Entworfen werden sie gar nicht. Wer sie baut, ist egal, denn wie sie aussehen, scheint auf das Verbraucherverhalten keinen Einfluß zu haben. Als es noch Menschen gab und Bauherren und Warenhäuser und Läden und Cafés, gab es noch Straßen, Gassen und Plätze, gab es die Innenstadt. An ihre Stelle ist der Verbrauchermarkt getreten, an die Stelle der Menschen die Verbraucher.

Der Stein gewordene Investorentraum heißt „KaufPark“ und steht in Eiche, ideal gelegen: direkt angrenzend an die Großsiedlung Hellersdorf, in der es bisher so gut wie

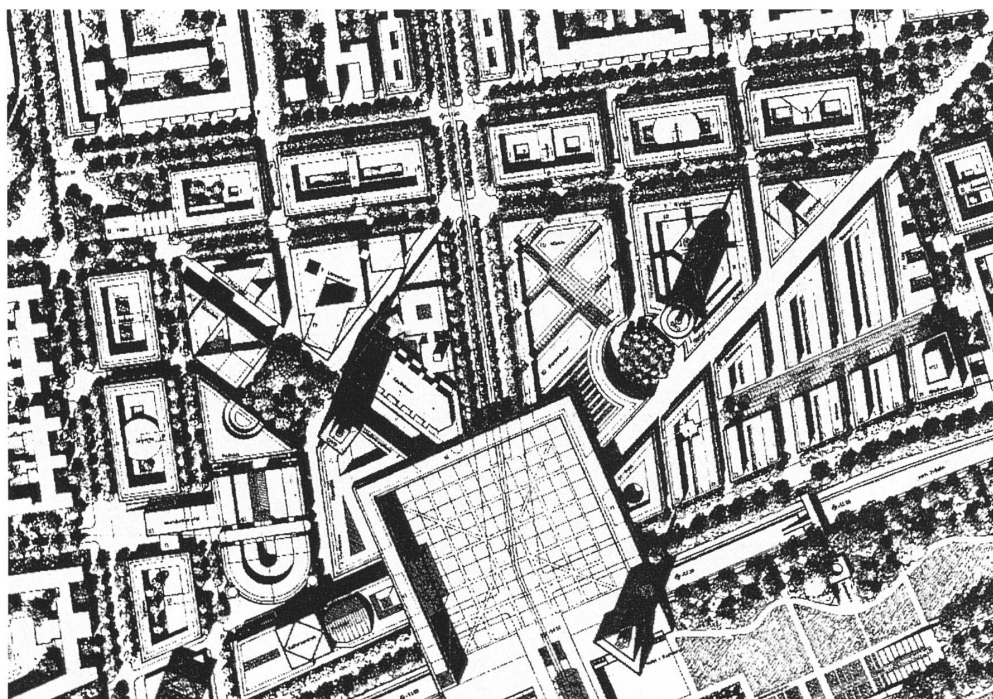
keine Einkaufsmöglichkeiten gegeben hatte. 90.000 Verbraucher! Auf 45.000 qm Verkaufsfläche, bietet der „KaufPark“ alles, was das Verbraucherherz begehrt. Und er ist die planerische Bankrotterklärung der Länder Berlin und Brandenburg. Die kleine willige Gemeinde Eiche und der potente Investor Lidl & Schwarz waren nach dem Mauerfall schneller als die noch nicht einmal im Entstehen begriffene Regionalplanung der beiden Länder. Als „Fachmarktzentrum“ wurde der Kaufpark während der ‚Wendewirren‘ im Schweinsgalopp durch das Genehmigungsverfahren getrieben und gegen den erklärten Willen des Bezirks Hellersdorf und des Landes Berlin schon 1994 eröffnet. Nicht als Fachmarktzentrum natürlich, sondern als Supermarkt mit ergänzenden Einzelhandelsgeschäften und ein paar Fachmärkten.<sup>1</sup> Die Mischung der Anbieter, die Preise, die Zahl der Stellplätze und vor allem der Zeitpunkt stimmte, die Verbraucher kamen von Anfang an in Strömen. Wen wundert’s? Für die Menschen in der Siedlung Hellersdorf gab es bis dahin nur die minimalsten Einkaufsmöglichkeiten in den alten Läden der Vorwendezeit. Im „KaufPark Eiche“ lag nun alles so schön und neu und preiswert beieinander, glänzte und lockte. Fast hätte der neue Supermarkt im Speckgürtel dem geplanten Stadtteilzentrum noch vor dem ersten Spatenstich den Garaus gemacht. Aber es kam doch ein wenig anders.

### Hansjörg Gadient

### Geld und Geist

#### Mit dem Rücken zur ‚Plaza Mayor‘

#### Brandt + Böttcher, Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf



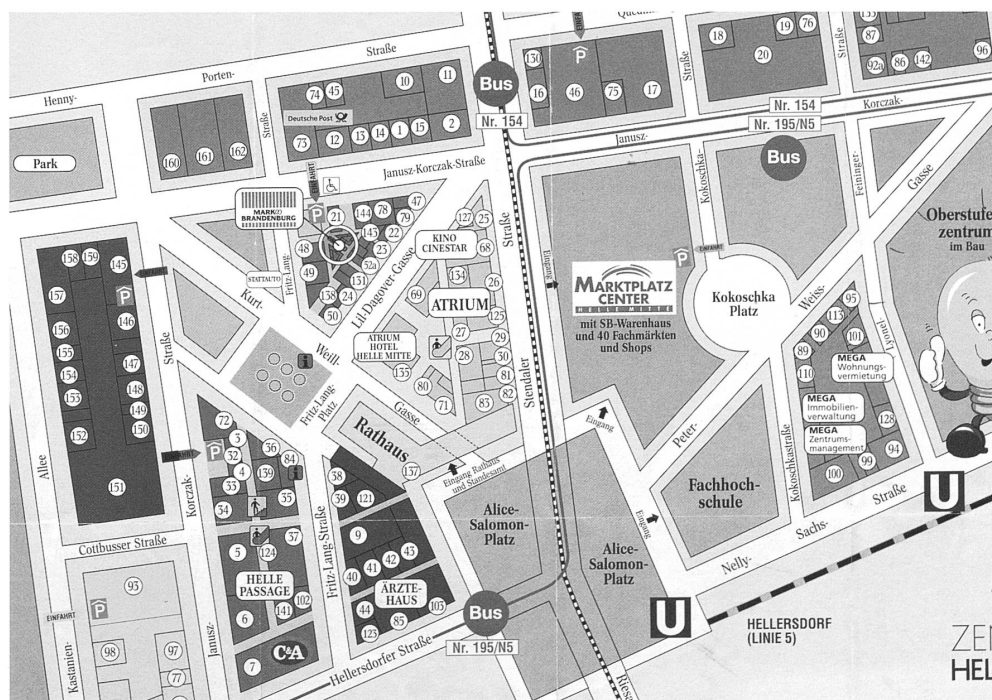
Zentrum Hellersdorf.  
Städtebaulicher  
Wettbewerb (1991),  
Beitrag  
Brandt + Böttcher

In den achtziger Jahren begann auf Geheiß der SED der Bau der dritten Berliner Großsiedlung. Der neue Stadtteil am Ostrand der Hauptstadt sollte bis 1990 fertiggestellt sein und 130.000 Menschen Wohnraum bieten. An der Kreuzung der beiden Hauptverkehrsadern der neuen Siedlung ließen die Planer eine rund 20 Hektar große Fläche frei, auf der ein „Hauptzentrum“<sup>2</sup> entstehen sollte. Das Zentrum auch zu bauen, fehlte es an Mitteln und Materialien. Trotzdem erheischt die planerische und organisatorische Leistung, innerhalb von etwa acht Jahren 46.000 Wohnungen mit Straßen, Leitungen, zugehörigen Schulen, Kindertagesstätten, ein paar Läden und einer U-Bahn zu bauen, noch immer Respekt. Der Preis für dieses Tempo aber ist hoch, die Monotonie der endlos gereihten Blöcke und Türme beängstigend. Mit den bescheidenen Mitteln, die zur Verfügung standen, wurden die Plattenbauten zwar unterschiedlich gestaltet, aber diese minimalen Differenzen verblaßten und verschwanden schnell neben den schrillen Farb- und Formorgien „westlicher“ Architektur. Das von der Moderne ererbte städtebauliche Muster von frei stehenden Körpern und entsprechend weiten Zwischenräumen sorgt für gut besonnene Wohnungen<sup>3</sup>, und das ist sein großer Vorteil. Aber es erzeugt nur an wenigen Stellen städtisch anmutende Situationen und bleibt ein lockereres Gemisch von Blöcken, Straßen und Abstandsgrün. In die-

sem fast endlosen Teppich klappte also eine 20 ha große Lücke; eine Kleinstadt mit allem Drum und Dran wartete auf ein Zentrum.

Ein gesamtdeutscher Ideenwettbewerb für das „Hauptzentrum Berlin-Hellersdorf“ wurde ausgeschrieben und im Frühjahr 1991 entschieden. 61 Arbeiten<sup>4</sup> waren eingegangen und boten ein unerwartet breites Spektrum an Vorschlägen. Mit ganz wenigen Ausnahmen alles Implantate völlig fremder Stadtfiguren, und der überwiegende Teil der Teilnehmer hatte sich in der Maßstäblichkeit grob vertan. Ein deutliches Indiz dafür, wie einzigartig die Wettbewerbssituation und die Größenordnung des Ganzen waren. Ein Entwurf stach durch seine Bildhaftigkeit und seine feine Maßstäblichkeit heraus und wurde prompt zum Sieger erklärt.<sup>5</sup> Andreas Brandt und Rudolf Böttcher hatten einen hoch ambitionierten Entwurf vorgelegt und gewonnen. Sie wollten der Großsiedlung Hellersdorf nicht nur ein Zentrum geben, sondern ein Gesicht. Ihr Vorschlag war eine feingliedrige Collage aus europäischen Innenstadtsplittern, um einen riesigen quadratischen Stadtplatz gruppiert und von drei Türmen überragt. Mit höchst ästhetischen Darstellungen entwickelten sie die Vision einer an unterschiedlichsten Bau- und Außenraumtypen reichen Innenstadt. Gassen, Straßen, Boulevards, zwei kleine Plätze und der zentrale Platz sollten die Lebensadern des Implantats sein. Dichte Wohn-

175



Investorentraum  
„Helle Mitte“,  
Erdgeschoß

*Bauherren:* MEGA Märkische Entwicklungs- und Gewerbeansiedlungs-AG mit Gesellschaftern: ITAG – Immobilien-Treuhand- und Vermögensanlage AG Dr. Görlich GmbH, Rentaco-Unternehmensgruppe, R & W Immobilienanlagen GmbH, Otremba Unternehmensgruppe  
*Städtebaulicher Entwurf:* Brandt & Böttcher, Berlin (Erster Preis 1992)  
*Rathaus:* Brandt & Böttcher, Berlin  
*Atrium/Cinestar:* Jürgen Sawade, Berlin  
*Alice-Salomon-Fachhochschule:* Bernhard Winking, Hamburg  
*Mark(t) Brandenburg:* Walter A. Noebel, Berlin  
*Einkaufspassage:* Monika Krebs, Berlin  
*Ärztehaus:* Monika Krebs, Berlin  
*Wohn- und Geschäftshaus:* Liepe & Steigelmann, Berlin, Schauttauer & Tibes, Berlin  
*Wohn- und Geschäftshaus:* Christine Jachmann, Berlin  
*Wohn- und Geschäftshaus:* Dorner & Partner, Nagold

und Geschäftsquartiere mit verschiedenen Baublöcken und einer feinkörnigen Parzellenstruktur boten Raum zum Wohnen, Arbeiten und Sich-Vergnügen. Der Gegensatz von höchster baulicher Dichte und großzügiger Offenheit sollte das Zentrum prägen und zugleich von seiner gleichförmigen Umgebung unterscheiden. Die ganze Arbeit war im doppelten Sinn ein „Bild von Stadt“ und versprach, so ganz anders zu werden als das, was man aus anderen neuen Zentren zur Genüge kannte. Die offen geäußerte oder heimlich gehegte Hoffnung war, daß hier echte Urbanität entstehen würde.

Hauptmerkmal und Kern der Anlage war der große Platz im Zentrum. Seine kühne Zeichenhaftigkeit machte ihn den Fachleuten genehm und den Bürgern suspekt. Daß ihn Brandt und Böttcher in den Plänen als „spanischen Platz“ bezeichnet hatten, gab zu manchem Kalauer Anlaß, beruhte aber darauf, daß sein Vorbild die *Plaza Mayor* von Salamanca<sup>6</sup> war, ein hochbarocker Paradierplatz, klar gefaßt, durchgehend gepflastert und ohne jeden Baum, für Architekten wunderschön. Eine solche Platzfigur hatten Brandt und Böttcher nun über die zentrale Kreuzung des Wettbewerbsgebiets gelegt. Kräftiger und bildhafter hätte das Thema einer neuen Mitte nicht formuliert werden können. Der Platz würde auf drei Seiten von einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung begrenzt sein und sich nach Süden zu einem Park hin öffnen. Die bestehende U-Bahn würde unter dem Platz verschwinden. Brückenbauwerke sollten die einmündenden Straßen überspannen und die Einzelbauten zu einer ruhigen geschlossenen Platzfassade verschmelzen. Der Belag des Platzes sollte durchgehend gestaltet sein, die Straßenbahngleise darin versenkt, die Autos außerhalb des Platzes wartend, bis sie an Reihe wären. Cafés und Läden hätten die große Fläche gesäumt und an den Rändern belebt; flanierende Passanten sollten den „spanischen Platz“ in Besitz nehmen.

Wer heute den Ort dieses urbanen Traums aufsucht, sich umschaute – und nicht sofort im Glauben an einen Irrtum wieder umkehrt –, wird staunen. Auf dem zentralen Platz zu flanieren geht schlecht, weil einen der ungebremste Wind aus der Brandenburger Prärie unter die Arkaden

treibt. Es gibt aber keinen Grund, dort zu flanieren, weil es am Platz selbst weder ein Café noch ein einladendes Geschäft gibt. Der einzige Ort, der zum Aufenthalt einladen könnte, ist die Cafeteria der Alice-Salomon-Fachhochschule für Soziales, und die ist nicht öffentlich. An den anderen Seiten der Platzwand drehen einem die Geschäfte ihre Kehrseite zu, oder es sind Banken und Verwaltungseinrichtungen. Schon von einem Platz zu sprechen, führt in die Irre, denn die Straßenbahn trennt ihn mit ihrem grünen Bett und den hüfthohen Abschränkungen unbarmherzig in zwei Hälften. Das wird auch so bleiben, denn sonst verlöre sie beim Überqueren des Platzes kostbare zwei Minuten, so die zuständige Verwaltung. Mit einer Ausnahme spannen sich auch keine Brückenbauwerke über die einmündenden Straßen, und so klaffen in der Platzwand riesige Öffnungen, die teilweise breiter als die angrenzenden Fassaden sind. Der Raum ist nicht geschlossen; der Blick wird nicht auf dem Platz gehalten, sondern schweift weit in die breiten Straßenräume ab. Noch fehlen die Überdeckung der U-Bahn und die zwei südlichen Flügel des Platzes. Der westliche soll in den nächsten Jahren gebaut werden, die Realisierung des östlichen steht in den Sternen. Daß die Brückenbauten, die den Platz richtig schließen würden, noch entstehen werden, ist kaum wahrscheinlich. Mit Ausnahme der Fachhochschule sind dafür nämlich keine Brandmauern vorgesehen; dort, wo die Brückenbauten an den benachbarten Bauten ansetzen müßten, sind Fenster, und für die notwendigen Stützen und Erschließungskerne ist auf dem öffentlichen Grund kein Platz. Nur als Anhängsel der seitlichen Bauten hätten die Brücken eine reale Chance gehabt. Die Beteuerungen des Investors, daß das zwar rechtlich schwierig wäre, aber technisch auch nachträglich noch möglich sei, gibt zu Hoffnungen keinen Anlaß. Der Platz, so scheint es, ist gestorben, bevor er fertig ist. Man hat den Entwurf von Brandt und Böttcher während der Planungszeit praktisch ausschließlich mit der Idee des großen Platzes in Verbindung gebracht. Von dieser Vorstellung wird man sich spätestens jetzt verabschieden müssen.

Es gibt andere Teile des Projekts, die viel eher den ur-

links:  
 Blick vom  
 Alice-Salomon-  
 Platz auf das  
 Ärztehaus (links)  
 und Rathaus  
 (rechts)  
 Fotos:  
 Hansjörg Gadiant

rechts:  
 Blick vom  
 Alice-Salomon-  
 Platz auf das  
 Rathaus und das  
 Kino Cinestar in  
 der Stendaler  
 Straße



Hansjörg Gadiant, Geld und Geist

sprünglichen Vorstellungen entsprechen und durchaus gelungen sind. Vor allem westlich des Platzes gibt es Ecken und Ansichten, die städtisch geworden sind und vielleicht sogar einmal urban werden. An der Janusz-Korczak-Straße etwa ist der Anfang gemacht für eine ganz unspektakuläre innerstädtische Straße: Läden im Erdgeschoß, Wohnungen in den drei Obergeschossen, Busse, Autos, Bäume und Passanten. Hier ist das Versprechen des Entwurfs eingelöst. Auch der westliche der beiden kleinen Stadtplätze, der Fritz-Lang-Platz, ist gelungen, obschon man ihm statt der geschmacklosen „Info“-Tafel ein paar Bänke zum Ausruhen wünschen würde. Noch fehlt eine seiner Platzfassaden, aber er wirkt durch seine einfache Form und die entsprechende Bepflanzung schon jetzt städtisch und einladend. Zwischen der Janusz-Korczak-Straße und dem Fritz-Lang-Platz liegt diagonal die Lil-Dagover-Gasse, sie ist in ihrer nackten Pracht sehenswert. Da stehen einander in der engen Gasse die zwei äußerst strengen Fassaden von Jürgen Sawades Kinozentrum und Walter Noebels „Mark(t) Brandenburg“ gegenüber. Sie bilden einen eindrücklichen Straßenraum, der sich von der entschieden Mittelmäßigkeit seines Umfeldes abhebt.

Östlich des großen Platzes dagegen sieht es weit weniger hoffnungsvoll aus. Zwar steht hier die Alice-Salomon-Fachhochschule für Sozialarbeit und Sozialpädagogik von Bernhard Winking, der – nicht nur im zeitlichen Sinn – erste Bau am Platz, aber seine gediegene Zurückhaltung kommt gegen die marktschreierische Häßlichkeit des „Marktplatz Centers Helle Mitte“ nicht an. Und wenn man der Peter-Weiss-Gasse Richtung Osten folgt, steht man nicht auf dem Kokoschka-Platz, sondern auf einer als Parkplatz genutzten Brache und fühlt sich schnell in die tiefste Vorstadt versetzt. Der Platz und zwei Blöcke fehlen hier, und das wird voraussichtlich auch noch einige Zeit so bleiben. Was schon gebaut ist, ist so erbärmlich, daß man lieber gar nicht erst hinschaut. Es ist das „Marktplatz Center“ von hinten, einschließlich auf- und angesetztem Parkhaus, peinlich aufgedonnert mit Pilastern, Kapitellen und Friesen. Man wünscht sich, daß es die Postmoderne nie gegeben hätte.

An allen drei Stadtplätzen gibt es unbebaute Grundstücke. Es fehlen die drei projektierten Türme – und sie werden wohl nie gebaut werden, weil ihre Grundrisse zu wenig Nutzflächen bieten. Es fehlen die Brückenbauwerke und die Flügelbauten des Platzes. Was heute von der Brandt-Böttcherschen Vision in Hellersdorf zu sehen ist, ist ein Torso. Ist das schlimm? Im Gegenteil. Es sind die offenen Stellen, in denen das andere, das Unerwartete, das Fremde noch möglich ist. Brandt und Böttcher wollten eine Collage. Sie haben das auf ihren Plänen mit den Bezeichnungen „italienisches“, „französisches“ und „orientalisches“ Viertel, mit unterschiedlichsten Bautypen und der Integration bestehender DDR-Bauten angedeutet. Mit der Kombination unterschiedlicher Quartiere wollten sie Monotonie vermeiden. Es ist genau diese Monotonie, die im neuen Zentrum einen der unangenehmsten Eindrücke hinterläßt: alles neu, alles irgendwie ähnlich, alles ziemlich mittelpärchtig. Man hat zwar versucht, mit verschiedenen Architekturbüros zu arbeiten, aber die Ergebnisse sind doch zu gleichartig. Sie folgen außen alle der Doktrin der steinernen Fassade<sup>7</sup> und sind zu wenig unterschiedlich. Innen sind sie sich ohnehin zum Verwechseln gleich: Malls, Passagen, Kaufzentren. Nichts Unerwartetes überrascht nichts Gewachsenes, nichts Gebrochene, nichts Fremdes, schon gar nichts Undefiniertes oder Schmutziges. Es sieht aus wie in allen anderen Malls, Passagen und Kaufzentren. Monoton, wie vor der Wende die Plattenbauten hochgezogen wurden, wurden danach die Konsumtempel aus dem Boden gestampft. Ein ästhetischer und politischer System- und Paradigmenwechsel, aber das Gefühl ist ähnlich geblieben: schal.

Was Brandt und Böttcher mit ihrer gezeichneten Collage angedeutet haben, ist eine der wichtigsten Qualitäten von Stadt, und sie läßt sich nicht in fünf, zehn oder fünfzehn Jahren erzeugen: Heterogenität. Dazu braucht es Zeitspuren, Wachstum, Brüche und Veränderungen. Die Collage wird mit der zunehmenden Zahl der Schichten schön; die Stadt wird mit dem Alter urban. Und das ist nicht allein eine ästhetische Kategorie. Erst in ältere Bauten ziehen Nutzungen ein, die nie geplant waren, erst

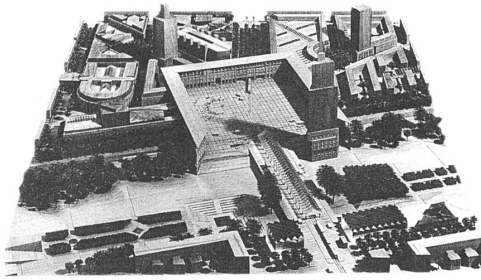
177

links:  
Blick in die  
Kokoschkastraße,  
im Hintergrund:  
Platte

rechts:  
Blick auf den  
Fritz-Lang-Platz  
mit dem Rathaus  
im Hintergrund



Hansjörg Gadiant, Geld und Geist



Zentrum Hellersdorf.  
Städtebaulicher  
Wettbewerb (1991),  
Modellfoto:  
Uwe Rau, aus:  
CENTRUM. Jahrbuch  
Architektur  
und Stadt 1992

abgeschriebene Häuser haben billige Mieten, die eine viel breiteres Nutzerspektrum erlauben. Der Zahn der Zeit macht aus unerschwinglichen „Büros mit Top-Ausstattung“ billige Flächen für junge Gründerunternehmen, macht aus Fabriken Ateliers, aus Läden Kindertagesstätten, aus Restaurants Kneipen, macht aus Neubaugebieten lebendige Quartiere – siehe Hobrecht. Sicher läßt sich urbane Vielfalt bei einem vollständig neu gebauten Zentrum nicht gut simulieren, einfach weil bauen teuer ist. Daß es aber zum Beispiel im ganzen neuen Zentrum in Hellersdorf bisher nicht für eine kommunale Galerie gereicht hat, nicht für ein Jugendcafé, nicht für ein paar Läden mit niedrigeren Mieten und individuellen Händlern statt der ewig gleichen Kettenfilialen, nicht für ein paar vom kommerziellen Höchstleistungsdenken ausgenommene Freiräume! Man bemerkt das Fehlen solcher Elemente nicht sofort. Erst wenn sich angesichts der endlosen Reihen von „Shops“ und „Märkten“ langsam Übersättigung einstellt und man doch das Gefühl hat, nichts gesehen und erlebt zu haben, beginnt man sich zu fragen, was eigentlich fehlt. Sicher: die Konkurrenz des benachbarten „KaufParks“ in Eiche machte Vermietung und Verkauf der Einzelhandelsflächen nicht einfach. Sicher: die Brückenbauwerke und die schlanken Türme von Brandt und Böttcher sind keine billigen Bauformen. Aber die Frage muß erlaubt sein: Hat ‚die Luft‘ im Finanzkonzept für ein paar solcher unkommerzieller Einrichtungen wirklich gefehlt? Der Entwicklungsträger, die „MEGA AG“<sup>8</sup> beruft sich auf die schwierige Vermarktungssituation und darauf, daß die Grundstücke im Entwicklungsvertrag mit dem Land hoch bewertet worden seien. So bliebe kein Spielraum für „Extras“. Nur noch die schiere Erfüllung des Vertrags sei möglich. Wenn man sich das gesamte Investitionsvolumen des Zentrums vor Augen hält, wagt man zu zweifeln. Oder anders gesagt: Wieviel Promille Gewinneinbuße hätten diese Leerstellen im Vermarktungskonzept bewirkt? Urbanität ist nur sehr beschränkt planbar. Neben den geschilderten Einflußfaktoren, wie zeitliche Entwicklung und Heterogenität der Nutzungen, sind vor allem Dichte und Masse eines Quartiers von Bedeutung. Es sind diese bei-

den Eigenschaften, die sich planen und von Anfang an bauen lassen. Beides ist im Hellersdorfer Zentrum geschehen. Daß die Entwicklung des ganzen Bereiches in einer Hand geblieben ist, hat daher neben den Nachteilen der Monopolisierung auch seine Vorteile. In sehr kurzer Zeit sind eine große Baumasse und ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten entstanden, die zusammengekommen als Magnet wirken und sich gegen den „KaufPark“ in Eiche behaupten können. So kritisch die von kommerziellen Nutzungen beherrschte Bebauung zu beurteilen ist, der auf bauliche Dichte zielende Entwurf und die schiere Baumasse sind ein guter Kern für das neue Zentrum. Von ihnen geht auch ein eindruckliches Zeichen für die Bevölkerung aus. Wo zehn Jahre lang eine Brache lag, türmen sich heute eng gedrängt die Blöcke. Die Zahlen, die diese Masse belegen, stehen nur wenig hinter dem Potsdamer Platz zurück: 775 Wohnungen, 70.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Handel, Gastronomie und Freizeit, 50.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Büros, Praxen und andere Gewerbe, ein Kinozentrum mit 12 Sälen und bis zu 20.000 Besuchern pro Woche, ein Ärztehaus mit 22 Praxen, das Rathaus, eine Fachhochschule für über 1000 Studierende, ein Oberstufenzentrum für 1.500 Schüler.<sup>9</sup> In Hellersdorf wird in Tausendern gerechnet. Das Grobe ist geleistet, jetzt muß das Ganze ruhen, sich entwickeln und differenzieren können.

Nun wird der zentrale Platz verhübscht. Andreas Brandt konnte noch so überzeugt sagen, daß ihm da kein Unkraut drauf käme<sup>10</sup>, es wird bald fleißig begrünt werden: Drei große Bäume stehen schon vor dem Rathaus, die nächsten werden vor der Fachhochschule zu stehen kommen und vielleicht sogar von Hecken begleitet sein. Von der Häßlichkeit des Markt Centers wird bald ein Wasserspiel ablenken, und die Abschränkungen der Straßenbahn bleiben das unüberwindliche Hindernis in der Mitte. Die Platzfassaden weisen große Lücken auf, und der Turm wird wohl kaum je gebaut werden. Wie viele Elemente eines Entwurfs dürfen fehlen, bis er nicht mehr zu erkennen ist? Der Platz ist gevierteilt und von Solitären umstellt. Mit der *Plaza Mayor* ist er nur noch ganz entfernt verwandt. Das ist seine Chance. Er könnte sich in eine ganz unerwartete Richtung weiterentwickeln. So wie sie heute da stehen, sind die Bauten am Platzrand doppelt lesbar: einmal als unabhängige, etwas seltsam geformte und ziemlich schief in die angrenzenden Straßenräume weiterführende Solitäre, dann als Fragmente einer Utopie. Brandt und Böttcher müssen sich damit trösten, daß nichts so schnell altert wie städtebauliche Utopien<sup>11</sup> und daß sie nicht allein sind. Am Alexanderplatz gibt es einen prominenten „Vorfall“. Peter Behrens wollte ein Hufeisen und zwei Winkelbauten. Die Winkel stehen da heute ähnlich befremdlich wie die Solitäre in Hellersdorf;



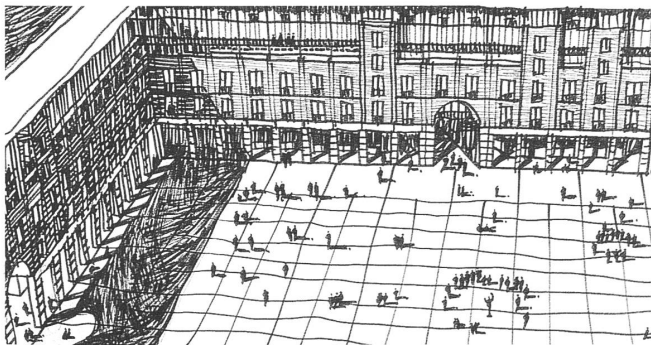
das Hufeisen ist Geschichte, Geschichte wie die meisten urbanistischen Visionen der Moderne, die ihr Heil in der „segsreichen gemeinschaftstiftenden Wirkung der großen Planfigur“<sup>12</sup> gesucht haben.

Bis heute gibt es zwei Stadtschichten in Hellersdorf, die Plattenbauten aus DDR-Zeiten und die Blöcke des neuen Zentrums. Das Zentrum funktioniert, die Leute haben es angenommen. Die bauliche Entwicklung stockt. Es gibt zur Zeit keine Nachfrage und auch keine Mittel. Jetzt besteht seit 15 Jahren zum ersten Mal die Möglichkeit, den Dingen in Hellersdorf einmal ihren Lauf zu lassen, im wahrsten Sinn des Wortes Ruhe zu geben, Ungeplantes entstehen zu lassen, andere – vielleicht die Hellersdorfer selber einmal – zum Zug kommen zu lassen. Die Zeit muß zu ihrem Recht kommen. Die unfertigen Stellen sollten nicht als schändliche Lücken, sondern als zweite Chance für die Zukunft wahrgenommen werden. Versailles konnte nicht sein, jetzt gibt es die Möglichkeit, Villa Hadriana zu werden.<sup>13</sup> Der städtebauliche Entwurf oblag einem einzigen Büro, die gesamte Entwicklung bis zur Vermietung und Verwaltung einer einzigen Firma. Eigentlich wäre das für die Verwirklichung des zentralen Platzes die ideale Voraussetzung gewesen. Näher kommt eine Eigentums- und Planungsstruktur den absolutistischen Machtverhältnissen, wie sie im Barock geherrscht und wie sie das Vorbild möglich gemacht haben, wohl kaum je. Und trotzdem ist es anders gekommen. Der Plan wird nicht einfach erfüllt werden können. Erst wird einiges einfach ruhen müssen, dann werden andere Investoren mit anderen Architekten neue Versuche unternehmen. Sie werden hoffentlich auch für die eine oder andere Überraschung sorgen und etwas mehr architektonischen Mut aufbringen. In Hellersdorf hätte in gut fünf Jahren eine Innenstadt entstehen sollen. Kann man ernsthaft erwarten, daß sie die urbanen Qualitäten eines hundert oder mehr Jahre alten Stadtzentrums hat?

Von einem grundsätzlichen Problem wird aber auch die bereichernde Zeit das Zentrum nicht heilen können. Unter den Arkaden des großen Platzes und an vielen Fas-

saden in den Gassen läßt sich ein ganz grundsätzlicher Konflikt ablesen. Brandt und Böttcher haben im Gedanken an die traditionellen europäischen Innenstädte Straßen, Gassen und Plätze entworfen, auf die sich die Läden und Cafés mit ihren Schaufenstern orientieren würden. Die Investoren aber haben Passagen und Malls in die Blöcke dazwischen gebaut. Nur so, sagen sie, seien Läden heute zu vermieten. Die Verbraucher wollten eben vor der Witterung geschützt an möglichst vielen verschiedenen kleinen Läden entlang flanieren und im großen Selbstbedienungswarenhaus ankommen. So zeigen die nach innen gedrehten Läden den Gassen, Straßen und Plätzen nicht ihre Schau- sondern ihre Kehrseiten. Andreas Brandt und Rudolf Böttcher wollten für Städter bauen, nicht für Verbraucher.

**Mediterrane Träumereien: der „Spanische Platz“, wie ihn die Architekten zu realisieren hofften. Quelle: CENTRUM. Jahrbuch Architektur und Stadt 1992**



Hansjörg Gadiant, Geld und Geist

- 1 Das Land Berlin klagte dagegen und verlor. OVG Brandenburg 3 B 1, 44, 1995
- 2 Die Bezeichnung wechselte mit den Zeitläuften: „Hauptzentrum“ zu DDR-Zeiten, „Stadtteilzentrum“ während der Planungsphase nach 1991. Heute wird das Zentrum als „helle Mitte“ vermarktet.
- 3 Die erheblichen Abstände zwischen den Wohnbauten sind auf eine Besonnungsvorschrift der DDR-Planung zurückzuführen, die verlangte, daß jede Wohnung auch im Winter wenigstens zwei Stunden Sonne erhält.
- 4 Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, Bericht der Vorprüfung zum offenen Ideenwettbewerb Hauptzentrum im Neubaugebiet von Berlin-Hellersdorf, Berlin, im Februar 1991
- 5 Das Preisgericht unter Vorsitz von Egbert Kossak tagte am 14. und 15. Februar 1991 und wählte die Arbeit von Andreas Brandt und Rudolf Böttcher einstimmig als Sieger. Es empfahl, die Verfasser mit der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu betrauen und begründete dies unter anderem so: „Hervorzuheben ist die Klein-Maßstäblichkeit der flächigen Zentrumsbebauung, deren Gassen, Straßen und interne Platzräume eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten lassen.“ Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll, zitiert in: Arbeitsgemeinschaft Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und Pro Stadt GmbH: Stadtteilzentrum Berlin-Hellersdorf, Untersuchung zur Realisierung des ersten Preises, Berlin im Oktober 1991, 20. Die Arbeit ist u. a. veröffentlicht in: CENTRUM. Jahrbuch Architektur und Stadt 1992, Wiesbaden 1992, 98 ff
- 6 Wie Anm. 5, 36
- 7 Die Leitung der Steuerungsgruppe des Stadtteilzentrums hatte der damalige und heutige Senatsbaudirektor Hans Stimmann inne, ein vehementer Verfechter dieser Architekturrichtung.
- 8 Die „MEGA AG“, die „Märkische Entwicklungs- und Gewerbesiedlungs-AG“ ist im „Public-Privat-Partnership“ Vertragspartner des Landes Berlin. Sie hat vom Land die Fläche des Zentrums unter vielen Auflagen zur Entwicklung übereignet erhalten.
- 9 Pressemappe der „MEGA AG“
- 10 Zitiert nach einem Gespräch des Autors mit Prof. Dr. Labonté-Roset, Rektorin der Alice-Salomon-Fachhochschule
- 11 Fritz Neumeyer, in: *Berliner Klassizismus: der entgrenzte Stadtraum*, in: Vittorio Magnago Lampugnani und Michael Mönniger (Hg.), *Berlin Morgen. Ideen für das Herz einer Großstadt*, Stuttgart 1991, 25
- 12 Wie Anm. 11, 24
- 13 Nach der Gegenüberstellung dieser zwei entgegengesetzten Systeme in: *Collision City und die Strategie der Bricolage*, in: Colin Rowe und Fred Koetter, *Collage City*, Basel, Boston, Berlin 1984, 128 f