

<b>Zeitschrift:</b>	Werk, Bauen + Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Bund Schweizer Architekten
<b>Band:</b>	106 (2019)
<b>Heft:</b>	7-8: Berlin im Boom : in der Hauptstadt wird es eng
<b>Artikel:</b>	Höchstnutzen statt Höchstgebot : integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt von ifau und Heide & von Beckerath
<b>Autor:</b>	Heilmeyer, Florian
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-869679">https://doi.org/10.5169/seals-869679</a>

### 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

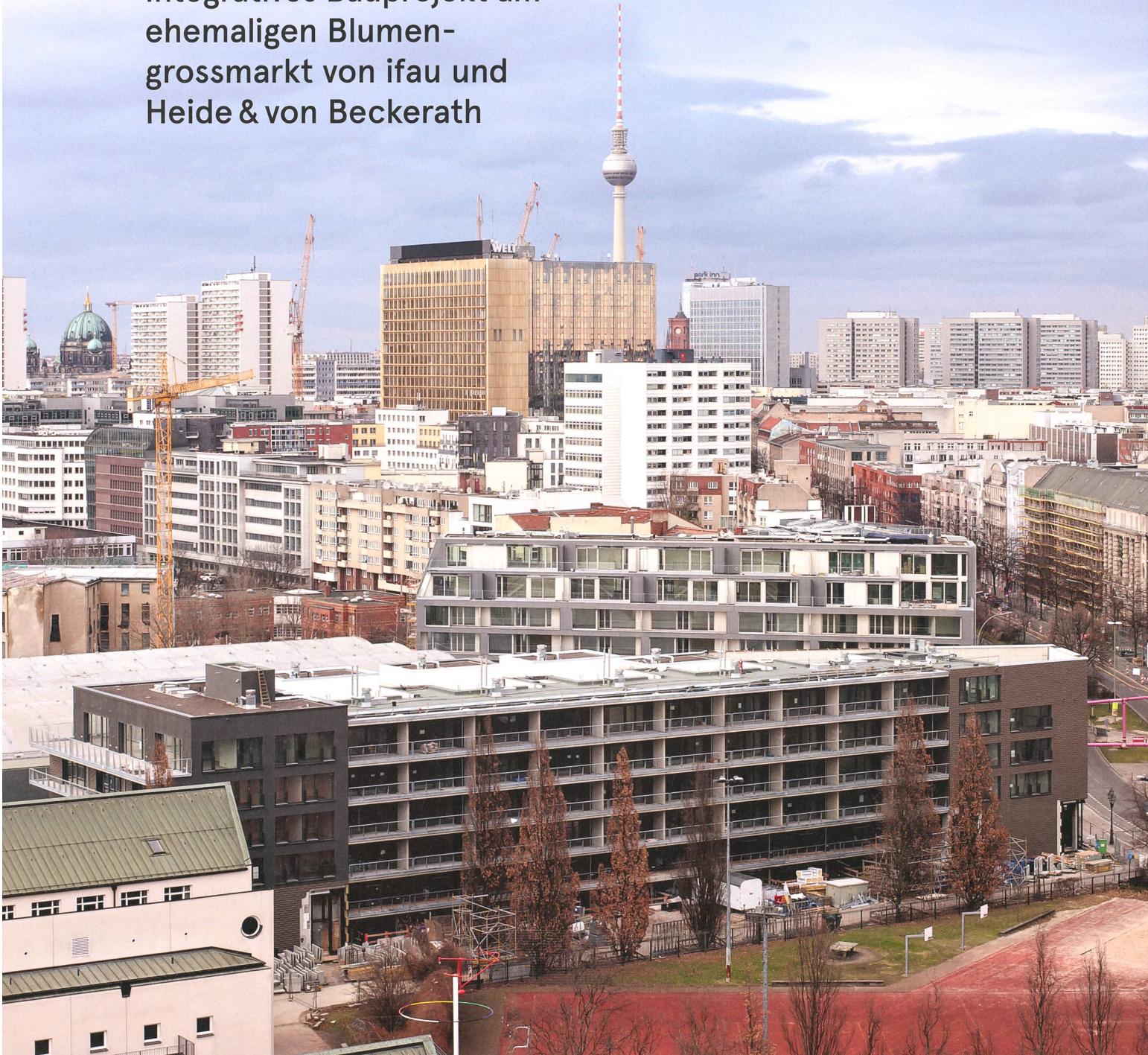
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 12.01.2026

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

# Höchstnutzen statt Höchstgebot

Integratives Bauprojekt am  
ehemaligen Blumen-  
grossmarkt von ifau und  
Heide & von Beckerath



**Dank dem neuen Konzeptvergabeverfahren, das öffentliche Grundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern an das beste Konzept vergibt, ist ein beim Jüdischen Museum ein Vorzeige-projekt entstanden: Ein Gemeinschaftshaus, dessen räumliche Struktur genauso fasziniert wie seine Finanzierung. Eigentumswohnungen subventionieren die Appartements der Genossenschaft.**

Florian Heilmeyer  
Andrew Alberts (Bilder)

Innerstädtische Brachen sind in Berlin eine aussterbende Spezies. Nun auch in der südlichen Friedrichstadt zwischen Jüdischem Museum, Springer-Hochhaus, Mehringplatz und Checkpoint Charlie, im ehemaligen Zeitungsviertel. Rings um die einstige Blumengrossmarkthalle hatte sich hier eine Brache zwanzig Jahre nach dem Mauerfall hartnäckig gehalten. 2010 wurde die Halle vom gegenüberliegenden Jüdischen Museum übernommen und durch Daniel Libeskind bis 2012 zur Jüdischen Akademie umgebaut. Am introvertierten Charakter der Halle änderte die neue Nutzung kaum etwas. Im Gegenteil: Die Sicherheitsvorkehrungen, die für eine jüdische Institution in Deutschland im 21. Jahrhundert nötig sind, bestimmen nun die öffentlichen Räume ringsum. Engmaschige Zäune, Überwachungskameras, geschlossene Wände und weite, kontrollierbare Flächen mit Sicherheitspollern formen eine neue Art von in-

nerstädtischem Grenzstreifen. Der Platz vor der Akademie bietet entsprechend wenig Aufenthaltsqualität.

#### Gegen den Ausverkauf der Stadt

Und doch sind just dort einige der gelungensten Neubauten Berlins seit dem Mauerfall entstanden – zugegeben, diese Messlatte liegt niedrig. Das hängt damit zusammen, dass 2010 politische Entscheidungen mit dem Mut getroffen wurden, welcher der Berliner Stadtpolitik so häufig fehlt. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hatte hier das erste Berliner Konzeptvergabeverfahren durchgesetzt, bei dem die Grundstücke nicht nach Höchstpreis vergeben wurden. Interessenten mussten stattdessen mit Nutzungskonzepten für diesen Ort überzeugen. Umstritten waren die Bewertungskriterien: Wie können wir das Bauen jenseits seines Preises bewerten? Wie können wir messen, welches Konzept der Stadtgemeinschaft den grösseren Nutzen bringt?

Auch heute, nach Fertigstellung der Projekte, ist schwer zu sagen, welchen Vorteil die Berliner Bevölkerung aus den entstandenen Häusern zieht: einem Neubau für die TAZ (vgl. S. 14), dem «Metropolenhaus» von BFS Architekten, der «Baugruppe für kreatives Gewerbe» (Frizz23) und dem grössten Wohnungsbau unter ihnen, dem «Integrativen Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt» (IBeB). Wie sollte man exakt beziffern, was der Wert dieser relativ kostengünstigen Wohn- und Gewerbenutzung ist? Es bleibt weitgehend bei einem Gefühl, dass dieses neue «Kreativquartier Südliche Friedrichstadt» irgendwie angenehmer ist als die Ergebnisse, die der freie Investorenmarkt mit seinen aufgeblasenen Maximalflächenkisten zu bieten hat. Messen lässt sich, dass alle diese Projekte um den ehemaligen Blumengrossmarkt so viel Sympathie und positive Würdigung erfahren haben wie kein anderes Berliner Projekt dieser Größenordnung der letzten Jahre. Dies gilt insbesondere für das IBeB: Für die *Süddeutsche Zeitung* ist es «eines der faszinierendsten Häuser seit Langem» (26.1.2019), die *Bauwelt* erkennt «vorbildliche Strategien», um den «Wohnungsbau selbst zum Katalysator für städtische Zentrumsbildung zu machen» (25/2018).

#### Vielgliedriges Erschliessungssystem

Die «Stadt von morgen», wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* mit schönem Rückgriff auf das Vokabular der IBA 1957 schrieb, ist rein äusserlich keine Revolution. Die Häuser sortieren sich als Block und Riegel



Duplexwohnung am Lichthof



Doppelgeschossige Wohnateliers verbinden Erd- und Untergeschoss.

Lichthöfe, Treppen und Sitzbänke lassen die Rue intérieure kommunikativ wie eine Altstadtgasse erscheinen.

um die alte Halle, wie anderswo auch. Das IBeB bildet dabei als knapp 100 Meter langer Riegel den südlichen Rahmen der Markthalle. Davor öffnet sich der Platz als ungleichschenkliges Trapez – Libeskind wird es freuen – und öffnet den Blick zum Jüdischen Museum. Im Erdgeschoss des IBeB liegen hier drei Ladengeschäfte, derzeit von einem Restaurant, einer Galerie und einem Fahrradladen genutzt. Die Unwirtlichkeit des öffentlichen Raums lässt das IBeB mit bemerkenswerter Gelassenheit direkt ans Haus branden.

Die architektonische Antwort auf die Erdgeschossfrage sind zweigeschossige Atelierräume, die im Norden Erd- und Obergeschoss verbinden und die sich im Süden vom Erd- ins Untergeschoss erstrecken. Diese Ateliers sind allerdings keine Wohn-, sondern flexible Arbeitsräume. Die Nutzer übernahmen sie als «Rohlinge» in einfachstem Ausbaustandard und entsprechend günstig.

Die Verhandlungen mit den Nutzern haben den Gebäudeentwurf wesentlich mitbestimmt. Die Architekten entwickelten ein intelligentes und flexibel ein teilbares Grundgerüst, wie ein leeres Regal, allerdings mit einem vielgliedrigen Erschliessungssystem. Ein Regal, in das kombinierbare Wohn- und Ateliermodule eingestellt werden konnten. Der Entwurf und die Organisation des langen Partizipationsprozesses haben von der Erfahrung der beiden Berliner Büros profitiert, die für das Gebäude verantwortlich sind: die Arbeitsgemeinschaft aus Heide & von Beckerath und dem Institut für angewandte Urbanistik (ifa). Beide hatten 2013 das Baugruppenprojekt in der Ritterstrasse (R50) fertiggestellt, es liegt nur knapp 700 Meter entfernt (vgl. wbw 3–2014). Auch dort waren die künftigen Bewohner intensiv am Entwurfsprozess beteiligt. R50 kann insofern als Prototyp für das IBeB gelesen werden.

#### **IBA 1984/87 baut immer noch**

Das IBeB entwickelten die Architektinnen mit der Selbstbaugenossenschaft Berlin aus Kreuzberg. Diese war einst als Pilotprojekt der West-Berliner IBA 1984/87 gegründet worden, speziell für innerstädtische Wohnungsbauten «in überschaubarer Grösse». Das ist insofern eine hübsche Randnotiz, als nun also in unmittelbarer Nähe zu den IBA-Bauten rund um das Jüdische Museum und mit direktem Blickkontakt zu John Hejduks eindrücklich-entrücktem IBA-Wohnturm von 1988 ein IBA-Geschöpf die Stadtgeschichte weiterschreibt.

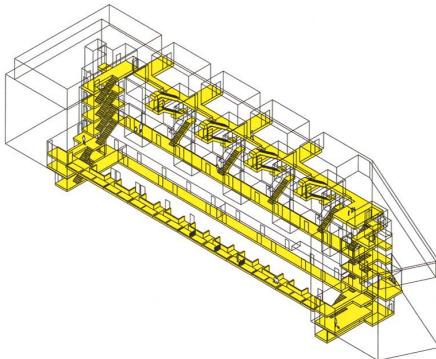
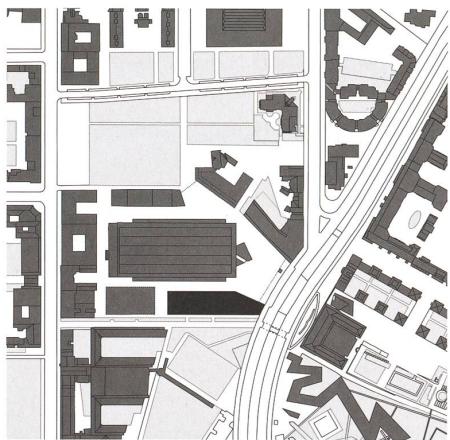
Das Konzept bekam 2012 den Zuschlag für das städtische Grundstück. Da hatte sich eine Kerngruppe der heutigen Bewohner schon geformt und mit den Architekten und der Genossenschaft zusammen ein ungewöhnliches Finanzierungsmodell erstellt: Drei Viertel aller Einheiten im Haus sollten im Eigentum verkauft werden. Der Erlös subventionierte die genossenschaftlichen Wohnungen und vergünstigte die Planung.

Räumlich sind die Genossenschafts- von den Eigentumswohnungen im IBeB nicht getrennt (vgl. Diagramm). Wie welche Wohnung sein soll, kristallisierte sich in vielen Gesprächen heraus: 64 Mal traf sich die künftige Bewohnerschaft zwischen 2013 und 2018, also mehr als einmal im Monat. Intensive Partizipation ist Schwerstarbeit. Das erwähnte Grundgerüst der Architekten erwies sich dabei als tragfähig: Über den zwei Reihen mit zweigeschossigen Atelier-Rohlingen im Erdgeschoss entwickelte sich ein komplexer Steckbaukasten unterschiedlichster Wohnungen. In dem Zwischengeschoss über den südlichen Ateliers liegen kleine Wohneinheiten an einem Laubengang, die sich mit den nördlichen Atelierräumen zu grösseren Einheiten kombinieren liessen.

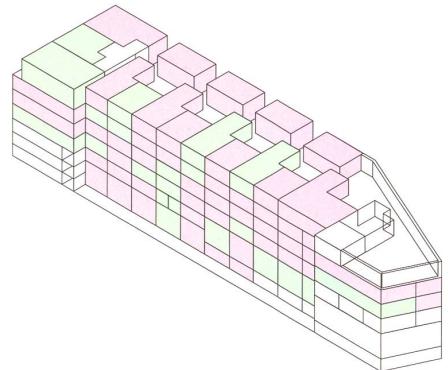
#### **Strassen führen durchs Haus**

In der Etage darüber haben die Architekten eine *Rue intérieure* wie in Le Corbusiers «Wohnmaschine» angelegt. Sie führt als 54 Meter lange, angenehm breite Strasse fast durchs ganze Haus. Anders als bei Corbusier gibt es im IBeB allerdings vier grosse und einen kleineren Lichthof, die der Strasse überraschend viel Licht und Luft bringen. Der weisse Kies und die weiss verputzten Wandflächen mit den Fenstern der oberen Wohnungen ziehen den Blick unwillkürlich himmelwärts. Die Betonbänke an diesen Höfen und die steilen Stichtreppen, die in der Wand gegenüber zu Wohnungen in der nächsthöheren Etage führen, deuten an, dass diese Erschliessung ein Treffpunkt oder eine Spielstrasse werden könnte. Jedenfalls ist dies eine Möglichkeit, die in der Architektur anklingt, ohne sie aufzuzwingen.

Gerade darin liegt die hohe Flexibilität der IBeB-Struktur: Egal, wie man die Wohnmodule auch etagenübergreifend miteinander kombiniert, immer gibt es einen Anknüpfungspunkt an das vieladlige Erschliessungssystem. Dieses findet seinen konsequent formulierten Endpunkt im obersten Geschoss, dessen Mittelgang schlicht eine offene Strasse auf dem Haus-

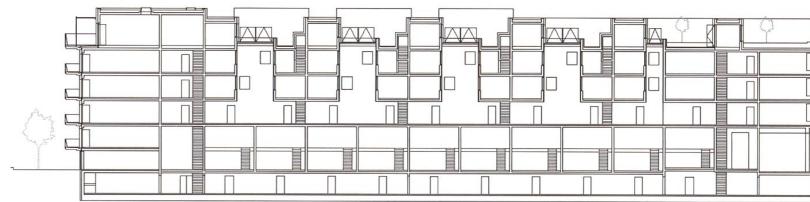


Die komplexe Erschliessungsfigur ermöglicht erst die Dichte und Vielfalt der Grundrisse und Wohnformen.

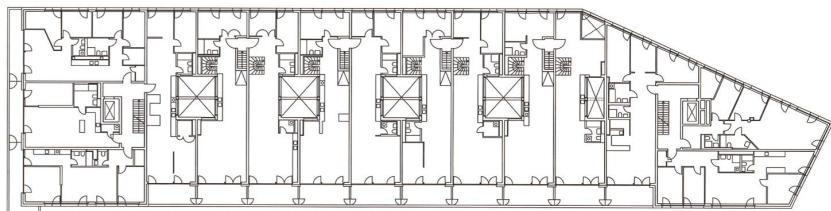


Unabhängig von der Eigentumsform (grün: privat, rot: Genossenschaft) haben alle Bewohnerinnen die gleiche Mitsprache.

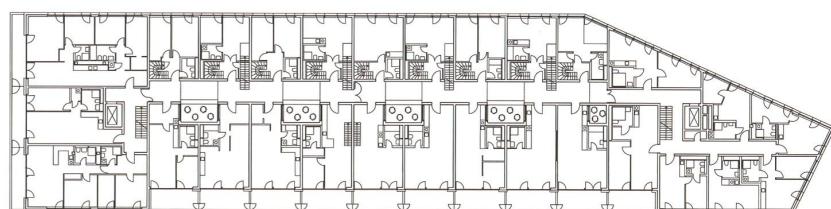
**Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt (IBeB)**  
Lindenstrasse 90/91, 10969 Berlin  
**Bauherrschaft**  
IBeB GbR (Selbstbaugenossenschaft Berlin eG, Ev. Gemeindeverein der Gehörlosen in Berlin e.V., private Eigentümer)  
**Architektur**  
ARGE ifau mit Heide & von Beckerath ifau, Berlin; Christoph Heinemann, Susanne Heiss, Christoph Schmidt; Bärbel Ackermann, Romina Falk, Annika Falkstedt, Frank Henze, Albert Herrmann, Yana Kyuchukova; Heide & von Beckerath Verena von Beckerath, Tim Heide; Carolin Gyra (Projektleitung), Aske Andersen, Vladimir Fialka, Giulia Maniscalco, Anahit Meliksetyan, Lukas Rinne, François Vaugoyeau, Jack Wilson  
**Fachplaner**  
Tragwerk: Lichtenau Himborg Tebarth, Berlin  
Haustechnik: Ingenieurbüro Lüttgens, Berlin  
Brandschutz: Brandkontrolle Andreas Flock, Berlin  
**Planung und Realisation**  
Projektsteuerung: Projektsteuerung IBeB Haertwig-Grassl, Birkenwerder  
Baulitung: Beusterien, Berlin  
**Bausumme total**  
EUR 18.23 Mio. (KG 300-500)  
**Gebäudevolumen**  
42 138 m<sup>3</sup>  
**Brutto-Geschossfläche**  
12 264 m<sup>2</sup>  
**Energie-Standard**  
KfW-Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2014)  
**Wärmeerzeugung**  
Fernwärme  
**Nutzungen**  
66 Wohnungen, 17 Ateliers,  
3 Gewerbeeinheiten  
**Chronologie**  
Konzeptzusage: Dezember 2012  
Planungsbeginn: Januar 2013  
Bezug: Juni 2018



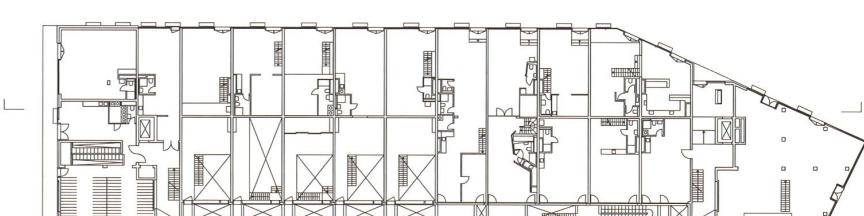
Schnitt



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

0 25



dach geblieben ist. Nach Süden liegen um die Glasdächer der Lichtschächte je eine grosse und eine kleine Wohneinheit, die miteinander oder mit den Modulen darunter verbunden werden könnten. Nach Norden sitzen vier kleine Ateliers auf dem Dach, mit ihren offenen Vorhöfen und den knappen Vordächern über den Eingangstüren erinnern sie auf irritierende Weise an die Bungalow-Siedlungen westdeutscher Nachkriegsjahre. Es ist fast, als hätten die Architekten ihrer wohnungstypologischen Sammlung im IBeB noch das letzte, fehlende Mosaiksteinchen hinzufügen wollen.

Es ist ausgesprochen wohltuend, dass die Architekten nicht der Versuchung erlegen sind, die innere Vielfalt auf die Fassade zu projizieren. Die ist im Gegenteil durch ihre dunklen Materialien und klare Gliederung von angenehmer Ruhe und Bescheidenheit. Im Inneren hingegen fehlen einem beim Rundgang bald Wörter, um all die Typologien zu fassen, die hier möglich sind. Und wie um die Besucher endgültig zum Schweigen zu bringen, folgt am Ende der Dachstrasse, über der östlichen Gebäudespitze, ein nach allen Seiten durch Wände geschlossener, zum Berliner Himmel offener Dachgarten als *hortus conclusus*. Da will man rufen: ja schön, aber wer soll denn das alles nutzen? Und die Architekten zeigen auf einen anschliessenden Raum mit grosser Gemeinschaftsküche, der eine Nutzung dieses Dachgartens als gemeinsames Wohnzimmer für Feste, Essen, Filmvorführungen geradezu aufdrängt. Das Einzige, was einem jetzt noch in die Suppe spucken kann, ist das graue Berliner Wetter. Aber auch dafür können sich die Bewohner des IBeB ja noch etwas einfallen lassen. —

---

*Florian Heilmeyer (1974) ist freier Autor, Kurator und Architekturkritiker in Berlin. Seine Schwerpunkte sind die Architekturgeschichte des 20. und 21. Jahrhundert sowie die Berliner Stadtgeschichte.*

#### Résumé

### Utilité maximale au lieu d'enchère maximale

Projet de construction intégratif de ifau et Heide & von Beckerath

Pour obtenir le terrain situé vis-à-vis du Musée juif, il s'agissait de convaincre avec un concept d'utilisation intelligent, pas avec une bourse bien garnie. C'est ainsi que s'y élèvent aujourd'hui trois nouveaux bâtiments qui ont eu droit aux éloges de la presse: Le «Metropolenhaus», la «Baugruppe für kreatives Gewerbe» ou Frizz23) et la maison dont nous parlons ici, qui sert d'habitat et de lieu de travail (IBeB). Vue du dehors, elle ne dévoile rien de la diversité de ses utilisations, de ses coupes d'appartements et de ses figures de distribution. En plus de trois commerces, le socle abrite des ateliers sur deux niveaux. Au-dessus s'élève un caisson modulable avec des appartements, alors que quatre bungalows sur le toit marquent la silhouette. Cette structure de base flexible a prouvé son caractère approprié lors de 64 rencontres de locataires. Son aménagement, avec la rue intérieure qui sépare le bâtiment en son centre sur son axe longitudinal, ainsi que son modèle de financement sont également très astucieux: la vente en propriété de trois quarts des unités subventionne le reste en tant que logements coopératifs.

#### Summary

### Greater Benefit rather than the Highest Bid

Integrative building project by ifau with Heide & von Beckerath

In obtaining the contract for the site opposite the Jewish Museum it was a clever use concept rather than a full wallet that proved convincing. Consequently, three new buildings now stand there that have been lauded by the press: the “Metropolenhaus”, the “Baugruppe für kreatives Gewerbe” (Frizz23) and the building discussed here in which people live and work (IBeB). Externally, it reveals nothing of its variety of functions, apartment layouts and circulation systems. Alongside three shops the plinth contains two-storey studio spaces. Above this there is a “box of drawers” containing apartments, while the roof silhouette is created by four bungalows. The flexible basic structure proved its suitability at 64 tenants’ meetings. The circulation system, which employs a *rue intérieure* that runs through the centre of the building on the long axis, is smart, as is the financing model: by selling three-quarters of the units as privately-owned apartments it was possible to subsidise the remaining flats as social housing.