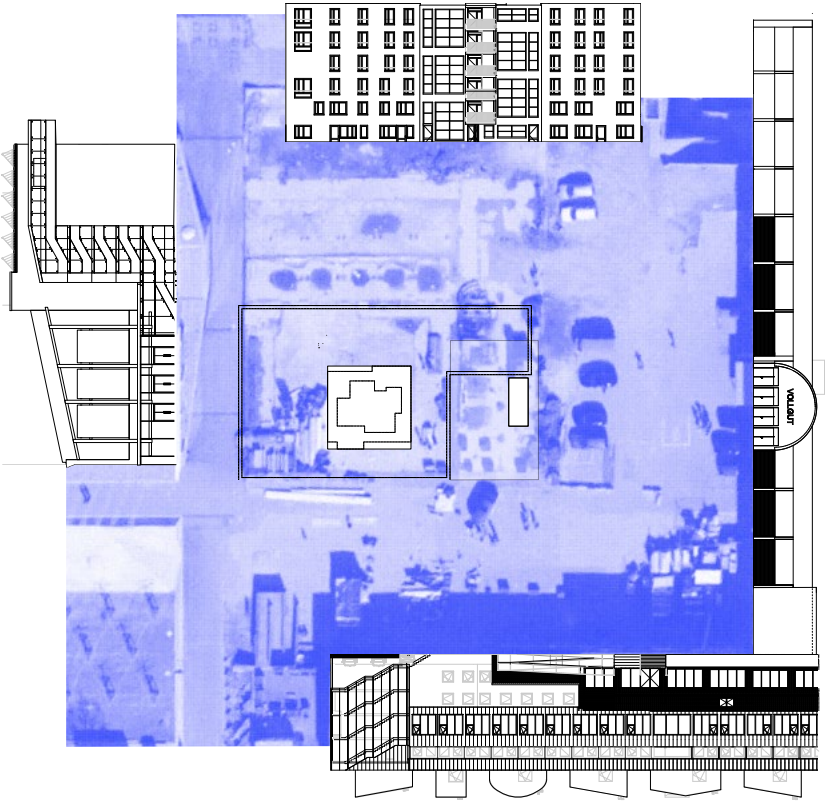
POTENZIALANALYSE FÜR DEN EHEMALIGEN GÄRKELLER AUF DEM VOLLGUT-AREAL



subsolar* architektur & stadtforschung
im Auftrag der Terra Libra Immobilien GmbH
Berlin, Juli–November 2018

0_INHALT

1_EINLEITUNG 04

2_ANALYSE 06

EINFLÜSSE: GRENZEN, ZUGÄNGE, WEGE **12**
MÖGLICHE FREIRAUMTYPOLOGIEN **16**
VERBINDUNGEN ZWISCHEN DEN EBENEN **20**
STRATEGISCHE KOMBINATIONEN **24**
MYTHOS + ENTDECKEN 27
MITTE + PERFORIEREN 29
MITTE + ENTDECKEN 31
MARKT + PERFORIEREN 35

3_DREI VARIANTEN 40

VARIANTE S 42
VARIANTE M 46
VARIANTE L 50

4_GÄRKELLERGESPRÄCH 54

WORKSHOP IN DER VOLLGUT-HALLE 57
ERGEBNISSE TISCH S **58**
ERGEBNISSE TISCH M **64**
ERGEBNISSE TISCH L **70**

5_AUSBLICK 76

1_EINLEITUNG

Das Areal der ehemaligen KINDL-Brauerei in Berlin Neukölln wurde nach Aufgabe der Bierproduktion verkauft und ist heute im Besitz verschiedener Initiativen. Die Terra Libra Immobilien Gmbh, eine Tochter der Schweizer Stiftung Edith Maryon, hat einen Großteil des Areals inklusive der darauf befindlichen ehemaligen Produktionsanlagen übernommen und entwickelt das Gelände mit verschiedenen gemeinwohlorientierten Akteuren unter dem Label „VOLLGUT“ zu einem aktiven und kreativen Zentrum im bzw. für den Bezirk Neukölln.

So wurde der Bereich des ehemaligen Betriebshofes, der früher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich war, durch eine Treppe erschlossen, die die verschiedenen Ebenen (Hofbereich / Eingang von der Rollbergstraße und die tiefer gelegene Neckarstraße) fußläufig miteinander verbindet. Die Erschließung von Süden erfolgt über die Rollbergstraße. Im Bereich des Hofes befindet sich nach dem Abbruch von vormals dort befindlichen Produktionsanlagen eine teilunterkellerte Betonplatte. Der unterirdische Raum diente ursprünglich als „Gärkeller“ und wird auch heute noch so bezeichnet. Der ehemals vorhandene provisorische

Zugang vom Hof aus wurde verschlossen, ebenso die alte Verbindung zum Sudhaus (heute KINDL-Zentrum für zeitgenössische Kunst). Den einzigen verbleibenden Zugang zum Keller erreicht man momentan vom Treppenhaus der Vollgut-Halle, an das ein unter der Hoffläche gelegener Tunnel anschließt.

Der Gärkeller ist knapp 600 m2 groß und hat eine Geschosshöhe von ca. 4,20 m. Er ist derzeit unbelichtet und nur unzureichend belüftet.

Im Juni 2018 erhielt subsolar* den Auftrag, für den Gärkeller eine Potenzialanalyse zu erstellen. Ziel der Untersuchung war es zu ermitteln, mit welchem Aufwand Nutzer*innen aus der Nachbarschaft hier Raum erhalten könnten: Vor allem Sportvereine aus der Umgebung, aber auch einige der bereits am Ort aktiven Anlieger*innen hatten Interesse bekundet, hier (möglichst günstige) Flächen nutzen zu können.

Der Eigentümerin war wichtig, das VOLLGUT-Areal stärker mit der Umgebung zu verzahnen und zu untersuchen, inwieweit hier ein Modellprojekt für die initiative Quartiersentwicklung entstehen könnte. Am 23.05.2018 fand bereits ein erstes, unverbindliches Treffen mit interessierten Vereinen und Sportakteuren aus dem Kiez statt, deren Wünsche und Anregungen in die vorliegende Untersuchung eingeflossen sind.

Abb. oben: Blick vom KINDL Zentrum Richtung Westen auf den unterkellerten Hofbereich.
Abb. links: Innenaufnahme Gärkeller

2_ANALYSE

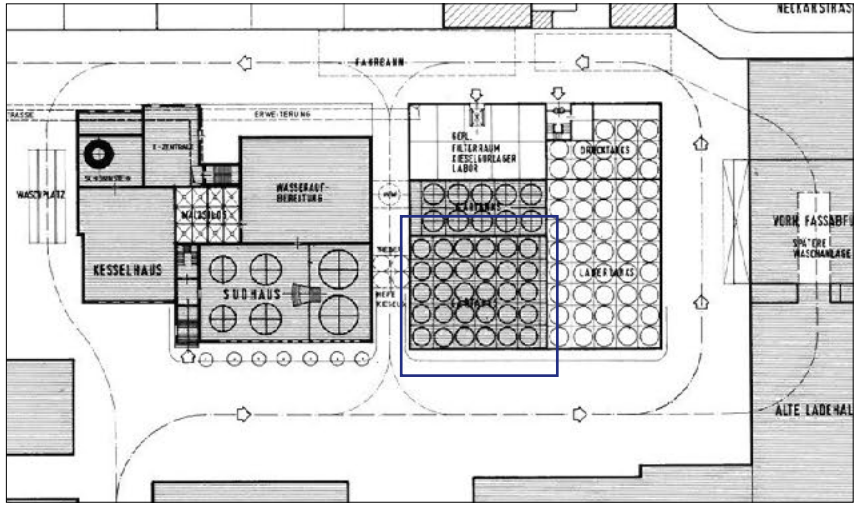
Eine Betrachtung der historischen Situation (siehe auch Abb. rechts) zeigt, dass an Stelle bzw. über dem heutigen Gärkeller der so genannte „Produktionsblock“ stand. Im dazu gehörigen Schnitt erkennt man die Höhensituation des VOLLGUT-Geländes, dessen unterstes Geschoss auf Höhe der Neckarstraße, das oberste auf Höhe der Rollbergstraße liegt. Im Luftbild gut zu erkennen ist der neu angelegte öffentliche „Stadtplatz“ am südlichen Rand des Areals.

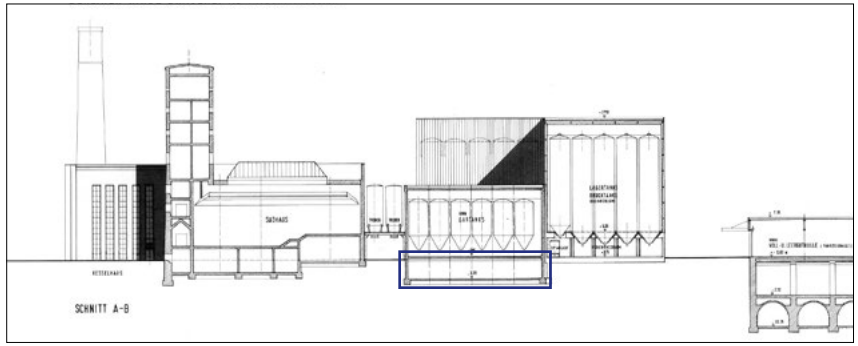
Für den Hof selbst gelten verschiedene Wege- und Nutzungsrechte (Anlieger-Grundstücke, Feuerwehrzufahrt), die auf den folgenden Seiten (siehe „Einflüsse“) genauer untersucht und dargestellt werden. Hinzu kommen einige heute (noch) nicht sichtbare Neu- und Umbauplanungen, die im Folgenden kurz erläutert und ebenfalls auf den folgenden Seiten dargestellt werden.

Im Westen wird der Hof durch das nicht mehr zum Grundstück des VOLLGUT gehörende KINDL Zentrum für zeitgenössische Kunst begrenzt, das in den ehemaligen Brauereianlagen ein modernes Kultur- und Veranstaltungszentrum betreibt. Die Umbauarbeiten sind hier bereits abgeschlossen.

Im Süden entwickelt im Erbbaurecht die TRNSFRMeG (sprich: transform Genossenschaft) zusammen mti der Nutzergrup-

Abb. rechts oben: Lageplanausschnitt KINDL-Brauerei mit „Produktionsblock“. Blaue Markierung: Gärkeller.
Abb. rechts Mitte: Schnitt Produktionsblock, ca. 1975
Abb. rechts unten: Aktuelles Luftbild (2018), Quelle: Senatsverwaltung





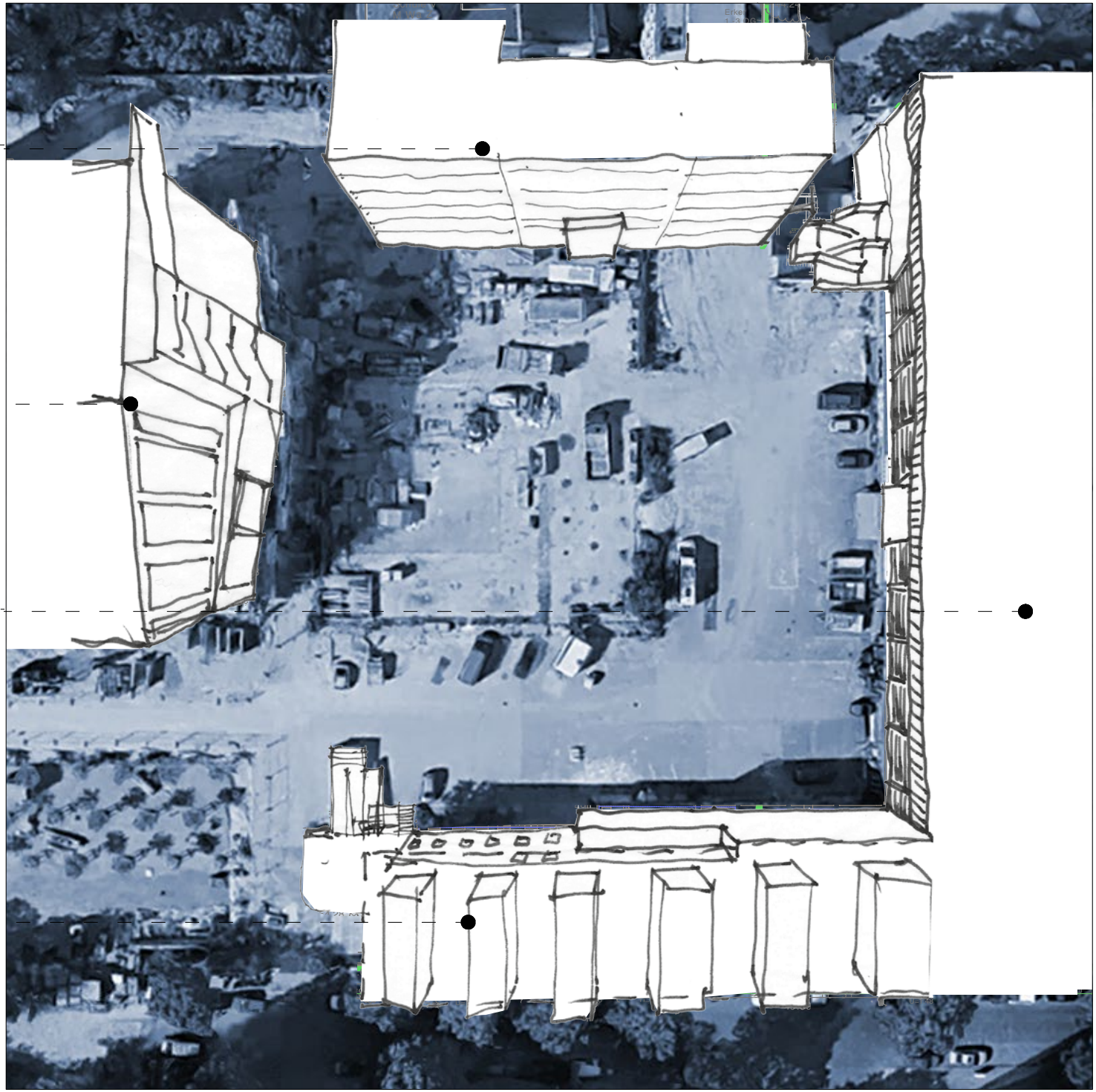
pe CRCLR (sprich Zirkular) eine Plattform für Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft, Coworking und Veranstaltungen. Die heute zweigeschossige Halle soll in den kommenden Jahren um drei weitere Geschosse aufgestockt werden, deren oberstes einige Wohnungen enthalten wird (Planung: Hütten & Paläste Architekten).

Im Osten wird der Hof durch das ehemalige Vollgut-Lager begrenzt, einen mehrgeschossigen Hallen- und Lagerkomplex, dessen oberste Ebene (heute als Kartbahn genutzt) vom Hof aus zugänglich ist.

Im Norden entsteht ebenfalls im Erbbaurecht in den kommenden zwei Jahren an den Brandwänden der Nachbarbebauung das Projekt ALLTAG für temporäres Wohnen und Gesundheit in der Stadt (Architekten: Carpaneto Schöningh). ALLTAG und CRCLR wurden im Rahmen eines städtischen Innovationswettbewerbs prämiert und erhalten aus dem Fonds „Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt“ (SIWA)eine Förderung durch das Land Berlin.

Auf dem Dach des Gärkellers, etwa in der Mitte der Freifläche, ist 2018 im Rahmen eines Design-Build-Projektes der TU Berlin (Lehrstuhl Prof. Eike Roswag) ein experimenteller Pavillon aus recycelten Materialien entstanden, der vom Verein „Zuhause e.V.“, der auch einen hier angelegten temporären Garten betreibt, betreut und (perspektivisch) kuratiert wird.

Abb. oben: Blick vom Hof auf das CRCLR-Gebäude
Abb. Mitte: Hofansicht des VOLLGUTS (heute Kartbahn), im Hintergrund die Neckartreppe und links eine der Brandwände, an die das Projekt ALLTAG anschließen wird



1_ALLTAG
2_KINDL
3_VOLLGUT
4_CRCLR

EINFLÜSSE: GRENZEN, ZUGÄNGE, WEGE

Die vier schematischen Darstellungen auf den folgenden Seiten zeigen die Einflüsse, denen die Hoffläche unterliegt bzw. künftig unterliegen wird. Diese zu kennen und zu berücksichtigen, ist essenziell für die Entwicklung des Areals: Nicht nur Anlierger*innen und Akteur*innen auf dem Areal selbst, sondern auch die Nachbarschaft im Kiez soll diesen Bereich laut B-Plan einmal nutzen können. Für den engeren Bereich des Gärkellers ist eine Nutzung für soziale und für gastronomische Zwecke denkbar, eine Überbauung dagegen de facto ausgeschlossen.

Die territoriale Ausdehnung der Anlieger-Projekte und ihre (bestehenden und neuen) GRENZEN zum Hof und untereinander sind im ersten Schema dargestellt. CRCLR und ALLTAG erhalten Sondernutzungsrechte für die vor ihren jeweiligen Gebäuden gelegenen Flächen. Neben der DURCHWEGUNG (für Nicht-Anlieger und die Öffentlichkeit) sind die ZUGÄNGE zu den vier umliegenden Gebäudekomplexen zu erhalten bzw. gemäß der Planungen herzustellen. Dabei bleibt die Hoffläche Privateigentum, bis auf die offentliche Durchwegung von der Kindl-Treppe bis zum jetzigen Biergarten an der Rollbergstrasse, der als öffentlicher Stadtplatz angelegt ist.

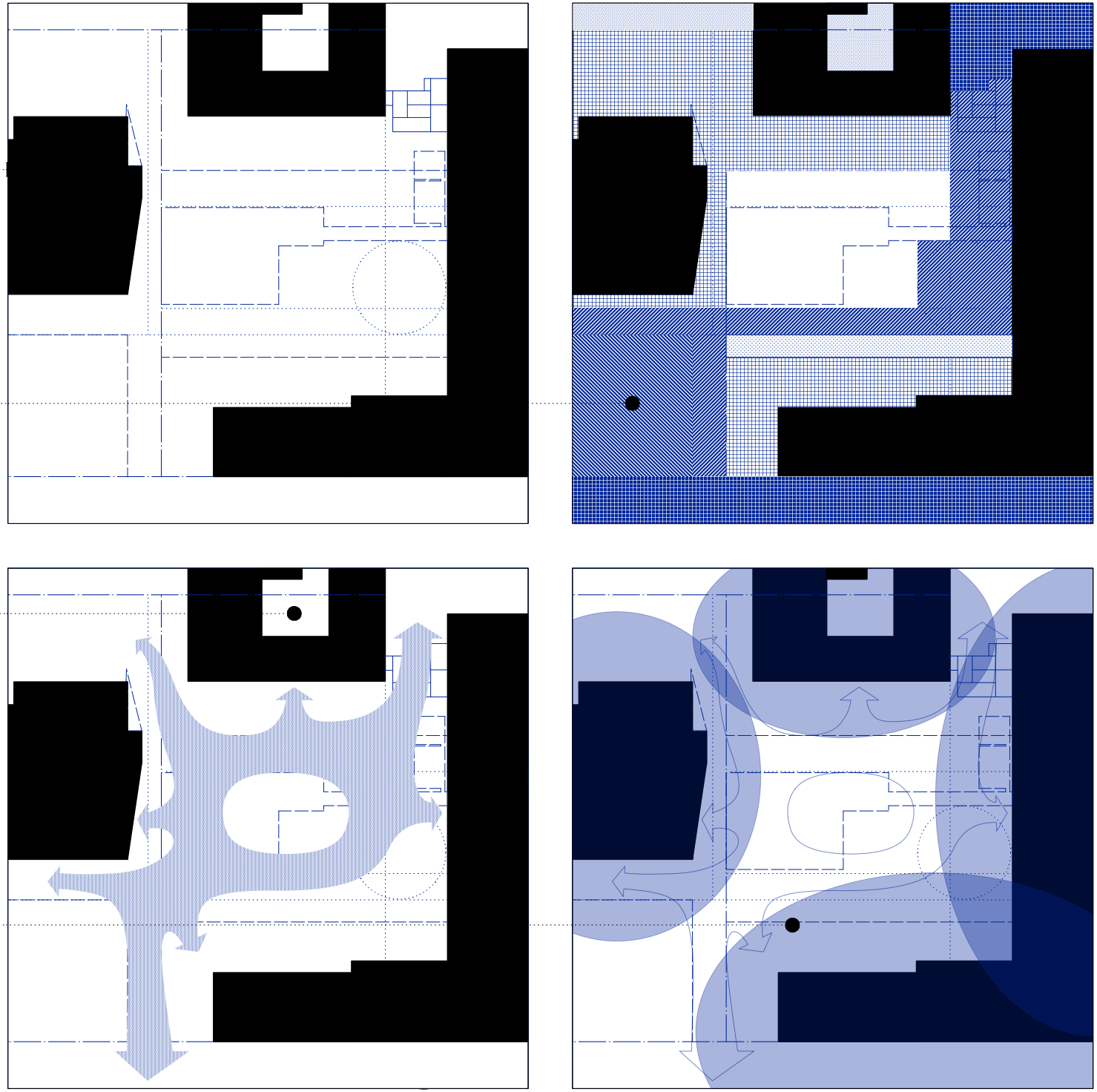
Will man den unterirdisch gelegenen Raum von hier aus erschließen, muss die bestehende Infrastrukturlogik beachtet werden. Gleichzeitig werden die EINFLUSSZONEN der zum Teil noch nicht existierenden, markanten und am Platz präsenten Gebäude dessen Atmosphäre maßgeblich mitprägen.

1

2

3

4



1_GRENZEN
2_TERRITORIEN
3_STRÖME
4_EINFLUSSZONEN

MÖGLICHE FREIRAUM-TYPOLOGIEN

Wird der Gärkeller für eine Nutzung erschlossen, muss deren Interdependenz mit dem Freiraum beachtet werden. Eingriffe in die Topografie des Hofes, aber auch Öffnungen für Belichtung und Belüftung interagieren zwangsläufig mit dem, was „oben“ passiert: Der Hof, im Moment ein eher „harter Platz“ mit wenig Grün, besitzt das Potenzial, zur neuen Mitte auf dem Gelände zu werden. Bei der Entwicklung des Kellers ist dies immer zu berücksichtigen.

Für die Potenzialanalyse wurden daher nach der Kartierung der Einflussfaktoren (vorige Seiten) vier grundlegende und ganz verschiedene Freiraum-Typologien entwickelt, die eine Diskussion über den angestrebten Charakter des Hofareals ermöglichen. Sie sind dafür absichtlich plakativ benannt:

Der Begriff MITTE betont die Zentralität des Platzes, der vor allem für die Anlieger*innen zu einem Ort der Begegnung werden könnte – als eine Art „Outdoor-Wohnzimmer“ oder gemeinsam entwickelter Common Ground.

Die Figur des MYTHOS beschreibt dagegen ein leeres Zentrum, ein Vakuum, zu dem niemand Zugang hat – weder Anlieger-, noch Nachbar*innen. Ähnlich einem Tempel könnte der Raum Dritten überlassen werden (Flora und Fauna, dem Nichts).

Das Motiv des MONSTERS ist gleichfalls nicht zugänglich – allerdings aus anderen Gründen. Dieses Szenario geht von einer Privatisierung und Okkupation des zentralen Hofbereichs durch eine noch nicht bekannte Akteursgruppe aus, die den vorhandenen Raum exklusiv beansprucht und anderen den Zugang verwehrt.

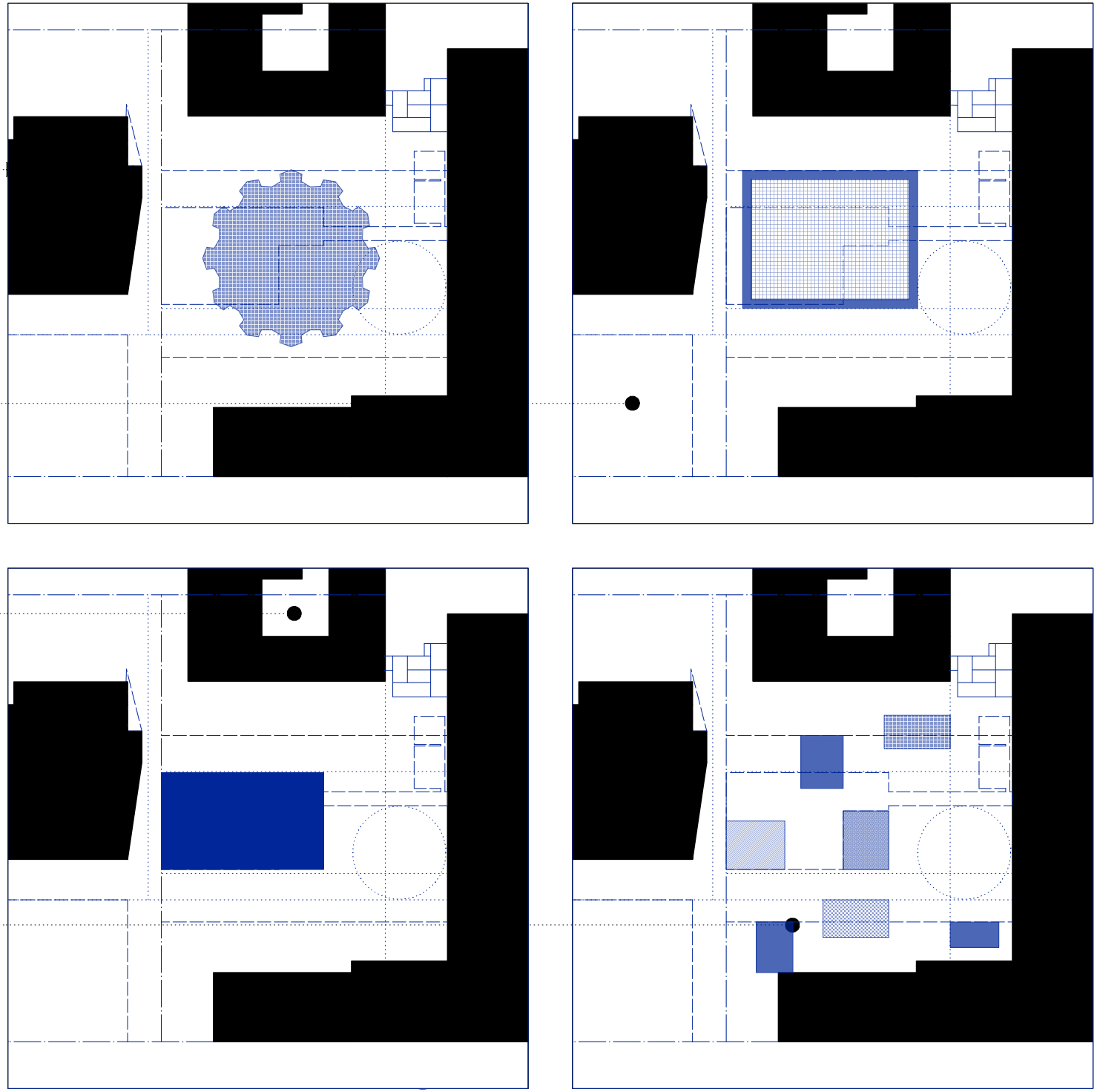
Das Modell MARKT entspricht hingegen wieder stärker den Prämissen der Gemeinschaftlichkeit, die hier allerdings nicht als zentraler Ort, sondern als offenes Feld der Möglichkeiten interpretiert wird. Noch stärker als der Begegnungsort kann der Markt einen aktiven Austausch zwischen dem Areal und seiner Umgebung befördern, braucht allerdings trotzdem (bzw. erst recht) klare Regeln, nach denen dies geschieht – sowohl auf gestalterischer, als auch auf organisatorischer Ebene.

1

2

3

4



1_MITTE
2_MYTHOS
3_MONSTER
4_MARKTPLATZ

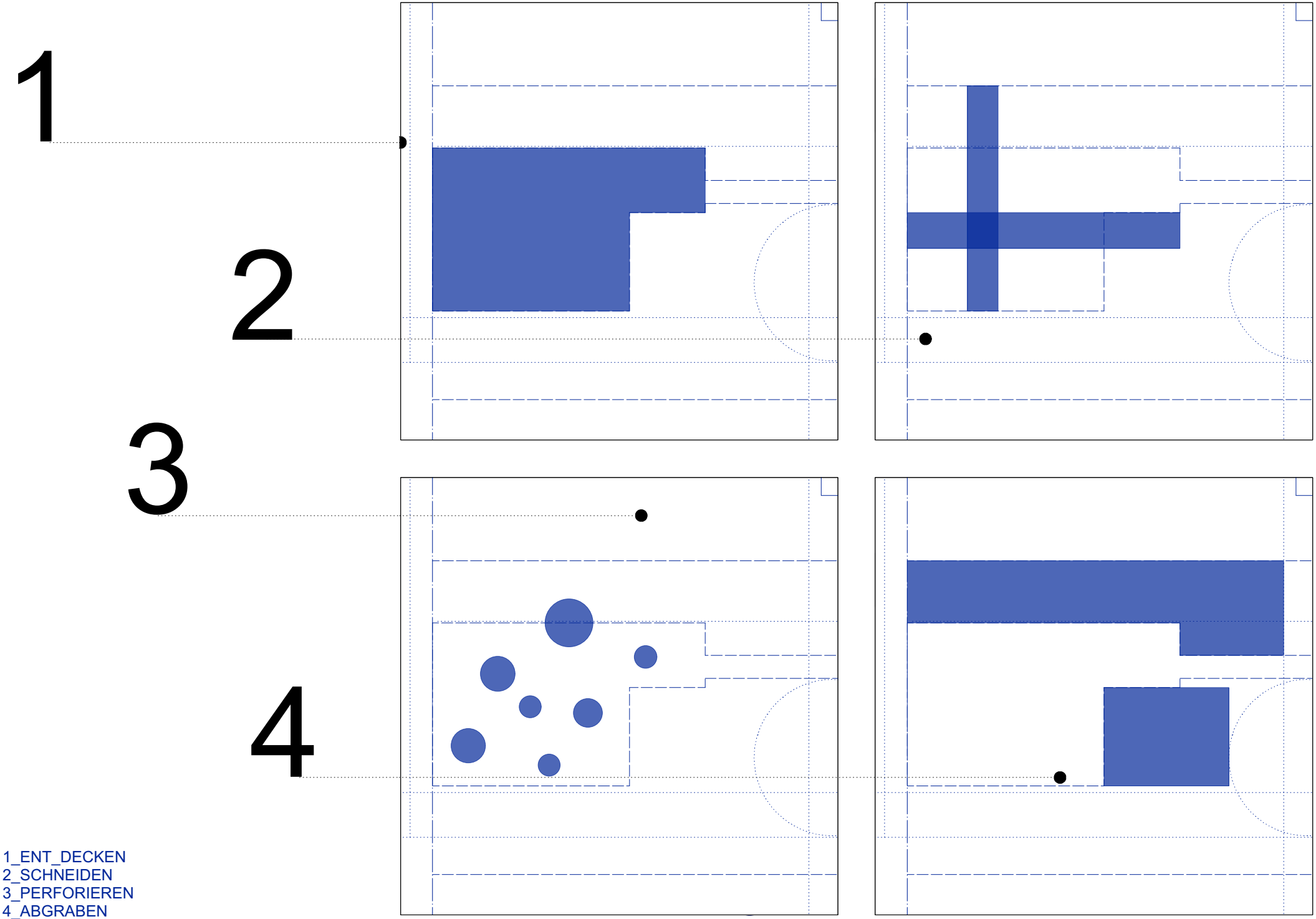
VERBINDUNGEN ZWISCHEN DEN EBENEN

Um den Keller zu belichten, sind verschiedene Eingriffe möglich, die auf den folgenden Seiten schematisch dargestellt werden: Das ENT-DECKEN (das mehr oder minder großflächige Entfernen der Gärkeller-Decke), das SCHNEIDEN (als gerichtetes Öffnen einiger Deckenfelder in Längs- oder Querrichtung), das PERFORIEREN (als punktuelles Öffnen der Decke, ggf. auch der Wandflächen) und das ABGRABEN (als „Tieferlegen“ der angrenzenden Hofbereiche).

Alle Strategien stellen eine Kommunikation zwischen den Ebenen her, manche ermöglichen zudem eine topografische Modellierung (Schneiden, Abgraben). Bei kleineren Öffnungen (Perforieren) könnten Oberlichter oder Schachtelemente an- oder aufgesetzt werden, bei größeren (Ent-decken) könnten auch tiefergelegte Höfe entstehen, die wiederum (verglaste) Wände und damit einen größeren Lichteinfall ermöglichen würden. Dies würde gleichfalls für die Variante des „Schneidens“ gelten, die zusätzlich zur Erschließung auch eine Teilung des Kellers in (mindestens) zwei Nutzungseinheiten und deren Kommunikation über einen langgestreckten Hof hinweg ermöglichen würden.

Aufwand und Nutzen der vorgschlagenen Maßnahmen unterscheiden sich deutlich: Während größere Eingriffe (Entdecken, Schneiden) viel Licht in den Keller bringen, reduzieren sie auf beiden Ebenen (Hof und Keller) die nutzbare Fläche. Das Abgraben betrifft zwar nur die Hoffläche, ist aber auch nur dort möglich, wo keine Nutzungkonflikte entstehen (siehe Einflüsse). Die Perforation schließlich ermöglicht zwar eine Belichtung des Kellers, aber keine horizontalen Ein- und Ausblicke.

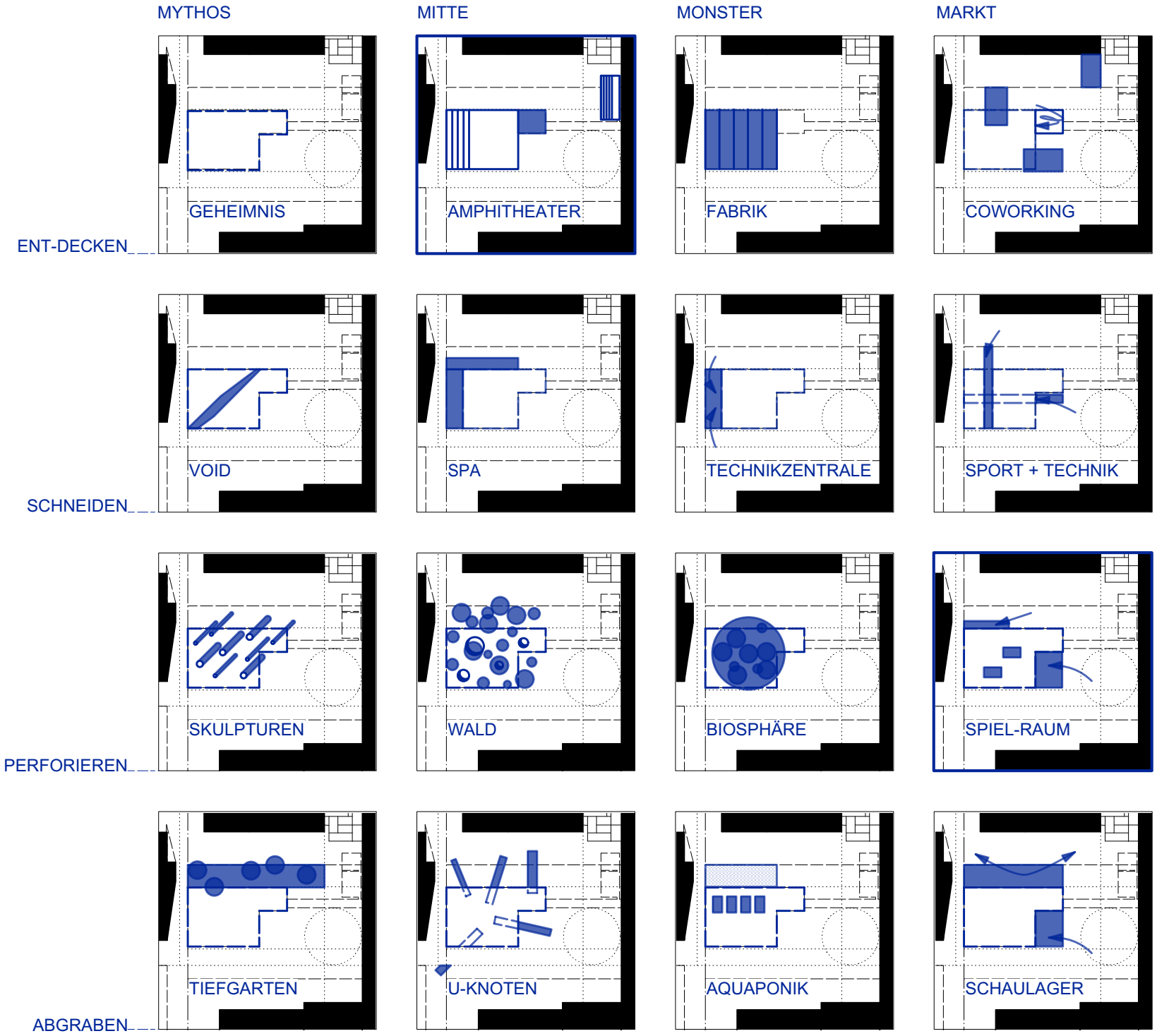
Auch auf die verschiedenen Erschließungsvarianten hat die Logik der Öffnungen einen direkten Einfluss: Je kleiner die Interventionen (Perforieren), desto subtiler die Verbindungen zwischen oben und unten. Je größer die Interventionen (Schneiden, Abgraben, Entdecken), desto bemerkbarer (und auch gestaltbarer) die möglichen Verbindungen zwischen oben und unten.



1_ENT_DECKEN
2_SCHNEIDEN
3_PERFORIEREN
4_ABGRABEN

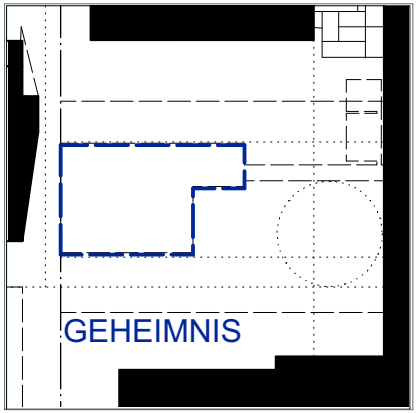
STRATEGISCHE KOMBINATIONE

Auf der nebenstehenden Seite ist eine Matrix abgebildet, die verschiedene Kombinationsmöglichkeiten der Freiraumcharaktere (Mythos, Mitte, Monster, Markt) und der Belichtungs- und Erschließungsstrategien (entdecken, schneiden, perforieren, abgraben) zeigt. Für jede Kombination ist stichwortartig und diagrammatisch ein mögliches Resultat skizziert, exemplarisch werden anschließend einige davon erläutert. Die Matrix besitzt weder den Anspruch auf Vollständigkeit, noch sollte sie als Entscheidungsgrundlage (miss) verstanden werden. Sie zeigt jedoch zum einen die Komplexität der Maßnahme und dient zum anderen der Identifikation einer oder mehrerer favorisierter (oder auch nicht intendierter) Handlungsfolgen. Einige der Beispiele werden auf den folgenden Seiten beispielhaft erläutert.



MYTHOS + ENTDECKEN

Die erste Kombination heißt GEHEIMNIS ist eine Referenz an den Schuttberg, den die neuen Eigentümer*innen auf dem Gelände vorfanden – und auf dessen „Gipfel“ sich ein Sofa befand. Von der Existenz des Kellers ahnte niemand etwas, und doch war der Berg ein zentraler Ort auf dem Gelände.

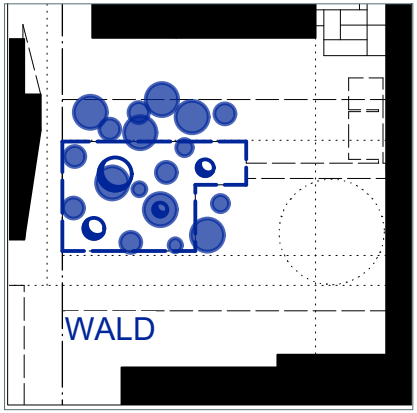


Auch heute wäre eine komplette Trennung beider Ebene (noch oder wieder) denkbar: Als Referenz hier im Bild der „Spiral Hill“ von Robert Smithson. Das „Ent-Decken“ wäre in diesem Fall keine bauliche Maßnahme, sondern Ergebnis einer Schatzsuche.

Abb. links: der „Spiral Hill“ von Robert Smithson, 1971

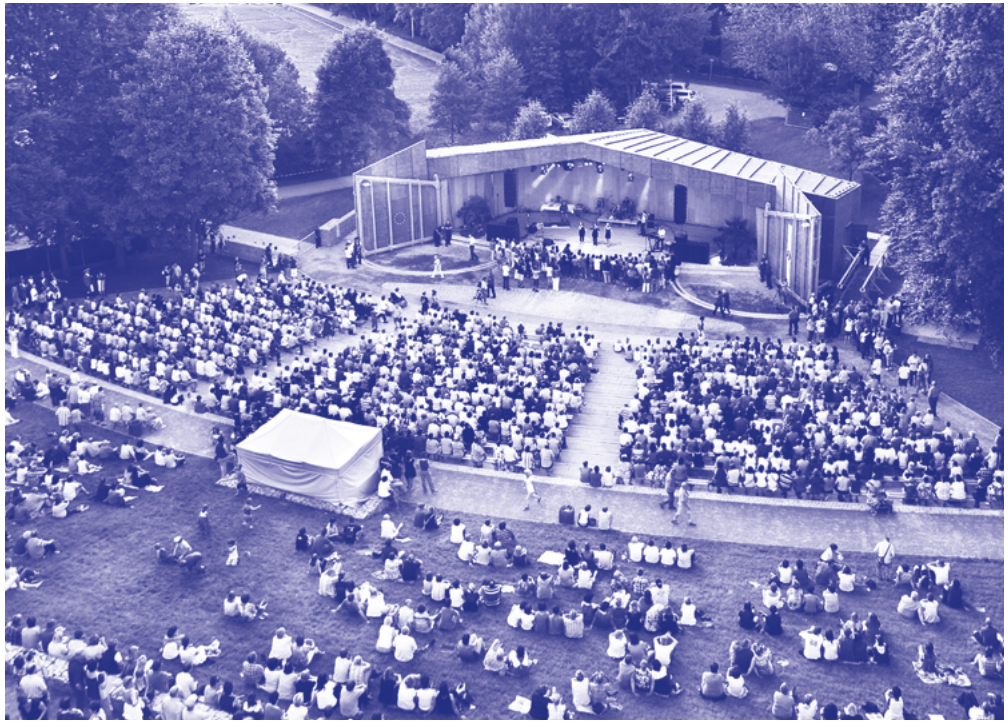
MITTE + PERFORIEREN

In der zweiten Kombination entsteht aus der Strategie des Perforierens und der Freiraumtypologie der Mitte ein „3D-WALD“, der ähnlich der gezeigten Referenz – dem Biennale-Pavillon der Nordischen Länder von Sverre Fehn in Venedig – eine starke räumliche Wirkung für beide Ebenen besitzen könnte.



In dieser Variante würde ein „grüner“ und zugleich zeichenhafter Ort im Hof entstehen, der nicht nur Ein- und Ausblicke zwischen den beiden Ebenen ermöglicht, sondern auch den Bezug zum umgebenden Ökosystem unmittelbar erfahrbar macht.

Abb. links: Biennale-Pavillon der Nordischen Länder in Venedig, Sverre Fehn (1962)



MITTE + ENTDECKEN

Die dritte Kombination folgt der Frage, was wäre, wenn man die Decke des Gärkellers einfach ganz entfernen würde. Die ca. 4m unter dem Hofniveau gelegene Fläche würde dann Teil des Außenraumes und böte unter freiem Himmel die Möglichkeit, einen Versammlungsort herzustellen: das AMPHITHEATER. Ähnlich einer Freilichtbühne könnte der Ort zu einem aktiven, lebendigen Zentrum werden und Veranstaltungsformate ermöglichen, die in Innenräumen nicht angeboten werden können (Freilufttheater und -kino, Konzerte etc.). Dies würde automatisch zu einem Einbezug der Nachbarschaft führen.

Allerdings „verliert“ man in dieser Variante einen großen Teil der nutzbaren Fläche (im Keller und im Hof) – selbst dann, wenn der Pavillon, wie hier schematisch angedacht, im Übergangsbereich des Tunnels zum Vollgutlager wieder angesiedelt werden könnte (gastronomisches Angebot, Infozentrale). Für eine etwas genauere Studie dieses Szenarios siehe auch die beiden folgenden Seiten.

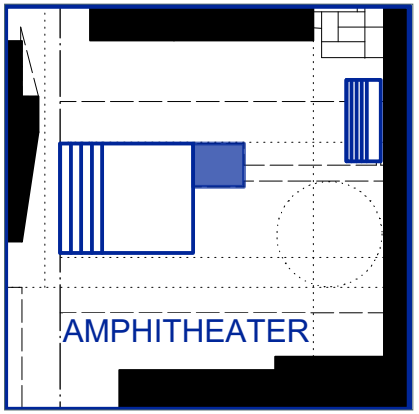
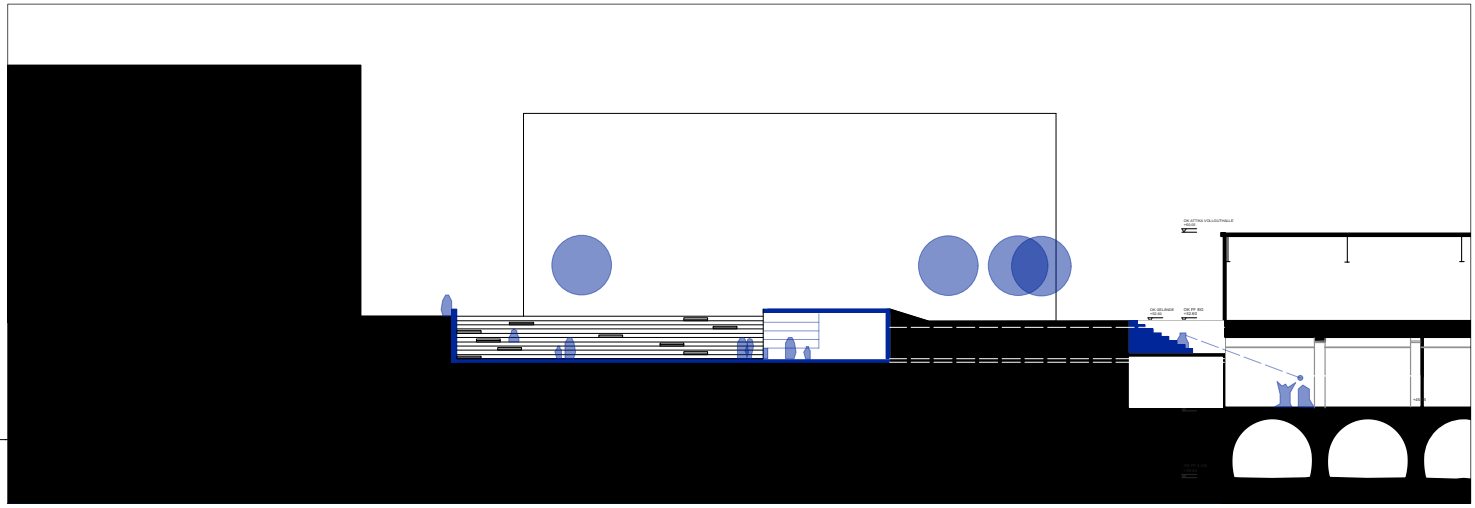


Abb. links: Freilichtbühne Spremberg, subsolar* (2010)

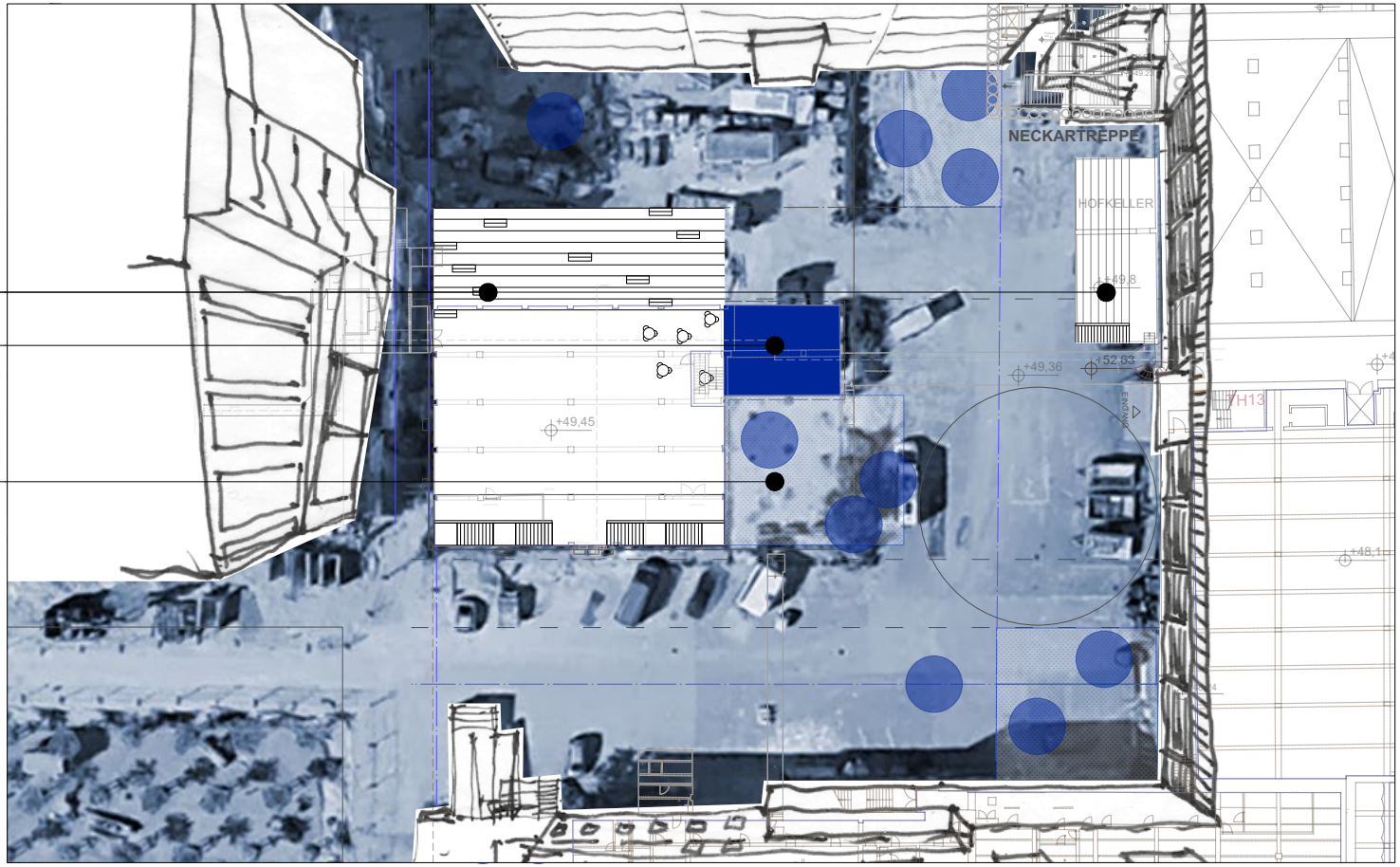
1



2

3

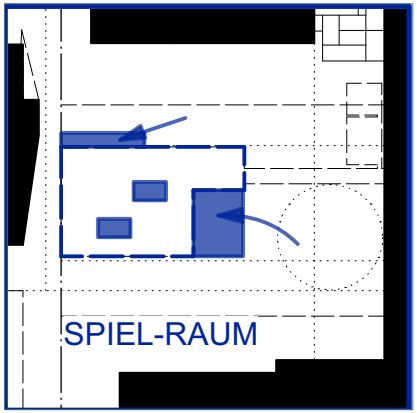
4



1_GELÄNDESCHNITT AMPHITHEATER
2_TRIBÜNEN
3_INFOBUDE UND CAFÉ
4_GARTEN

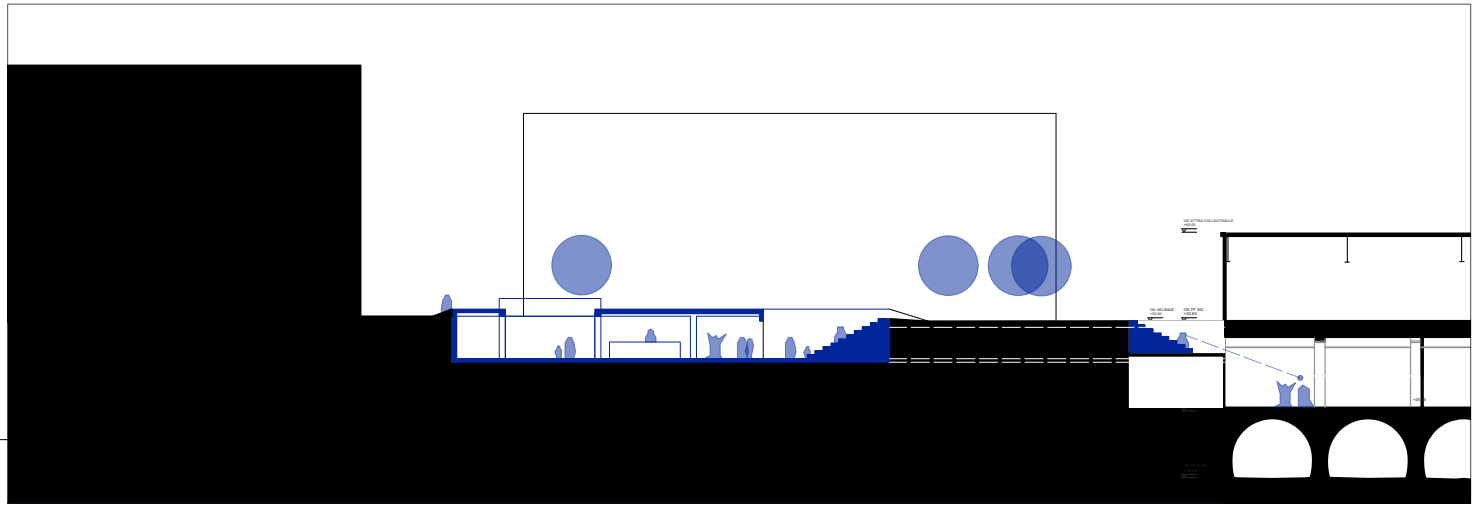
MARKT + PERFORIEREN

Die vierte Variante heißt SPIEL-RAUM und versteht sich als flexibel nutz- und bespielbarer Bereich auf Ebene des Gärkellers. Genau genommen werden hier mehrere Belichtungs- und Erschließungsmöglichkeiten kombiniert: Kleinere Teile des Innenraums werden „ent-deckt“, wodurch auf der KG-Ebene zwei Lichthöfe entstehen, und zwei Bereiche außerhalb des Kellerperimeters werden zusätzlich abgegraben, um eine Erschließung (Hauptzugang und zweiter Rettungsweg) zu ermöglichen.



So entsteht an der Südostecke des Kellers eine großzügige Zugangssituation mit breiten Sitzstufen, die auch den dort derzeit vorhandenen Garten integrieren könnten. Der Keller selbst wird dadurch in einen „öffentlicheren“ Teil (= einen möglichen Café- und Veranstaltungsbereich) und eine privatere Zone untergliedert. Letztere käme vor allem für verschiedene sportliche Nutzungen in Frage, wäre damit eine wertvolle Ergänzung für die Kiez-Infrastruktur und würde das VOLLGUT-Areal besser mit seiner unmittelbaren Umgebung verzahnen (siehe auch die folgenden beiden Seiten sowie weiter unten die Ausbauvariante M).

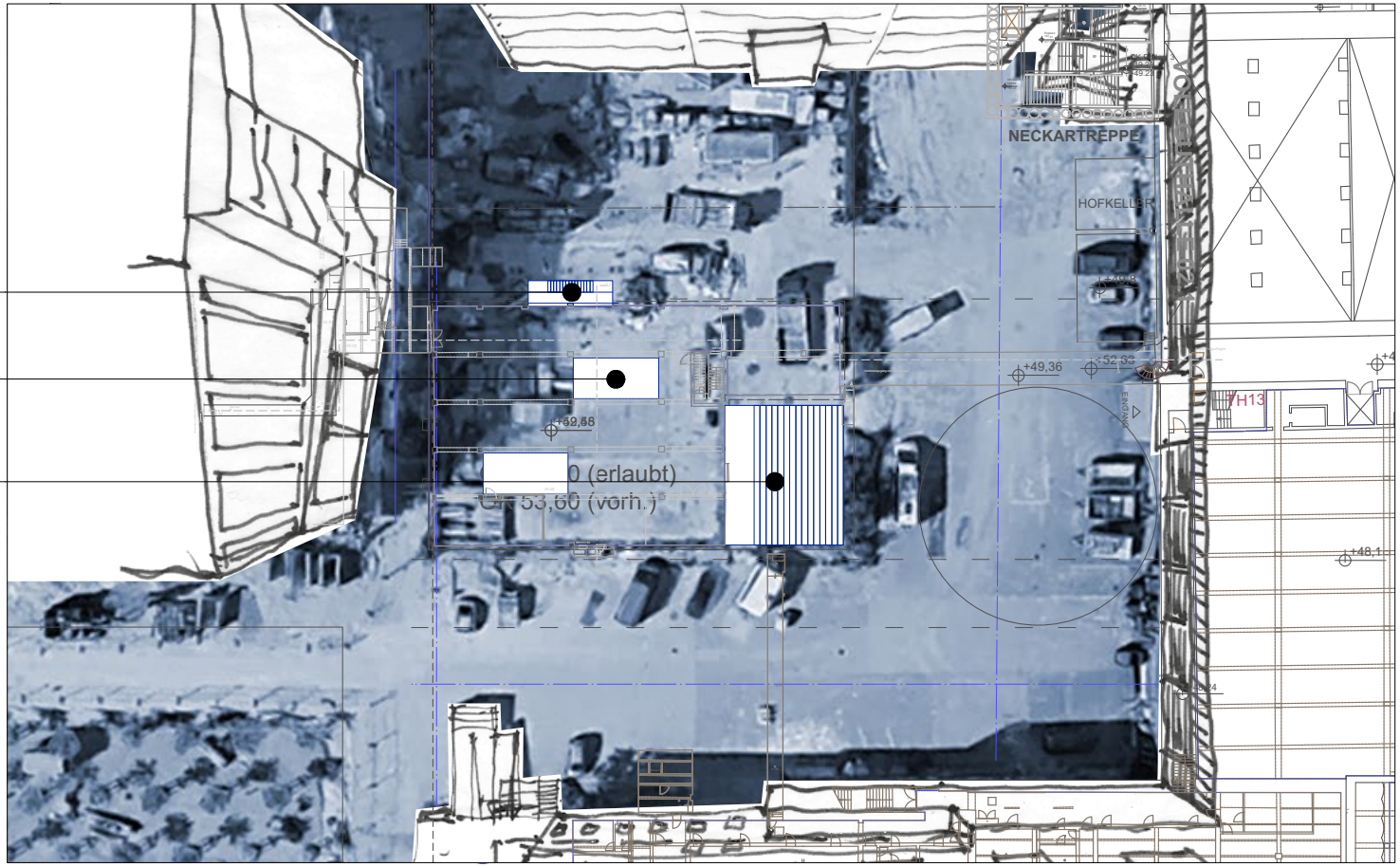
1



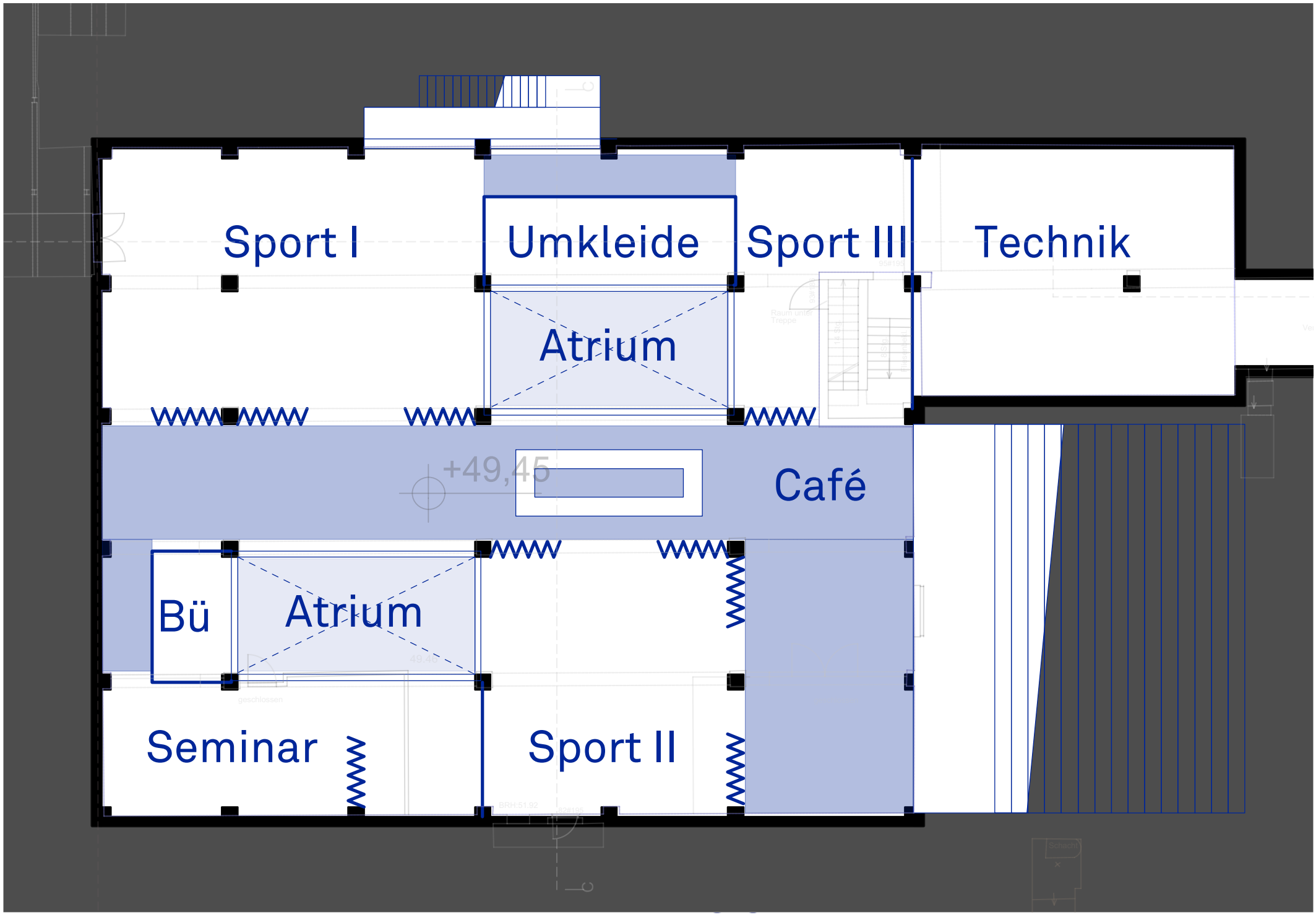
2

3

4



1_GELÄNDESCHNITT SPIELRAUM
2_HINTEREINGANG
3_ATRIEN / LATERNEN
4_TRIBÜNE


Sport I
Umkleide
Sport III
Technik
Atrium
+49,45
Café
Bü
Atrium
Seminar
Sport II

3_DREI VARIANTEN

Im nächsten Schritt der Potenzialanalyse wurde eine Untersuchung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Ergebnis durchgeführt: Bei der Ertüchtigung des lange leer stehenden Kellers für anspuchsvollere Nutzungen (Aufenthalt, Sport) muss ein vergleichsweise hoher baulicher Aufwand betrieben werden. Zugleich sollen die Flächen jedoch günstig vermietet werden können, um dem Anspruch der Gemeinwohlorientierung Rechnung zu tragen.

Um hier eine erste Einschätzung der Verhältnismäßigkeiten zu erhalten, wurden drei Entwurfsskizzen erstellt, die sich nach Art und Umfang bzw. dem Aufwand der geplanten Eingriffe unterscheiden. Sie werden hier mit den Buchstaben S (small = kleiner Aufwand), M (medium = mittlerer Aufwand) und L (large = großer Aufwand) bezeichnet.

Variante S sieht einen geringen Aufwand vor und gewährleistet lediglich eine Erschließung des Kellers, der im Wesentlichen bzw. in der Qualität seiner Flächen jedoch so bleibt, wie er ist. Die beiden anderen Varianten verfügen hingegen über klassisch vermiet- und nutzbare Räume. Unterschieden werden folgende Flächenqualitäten:

A = Aufenthaltsräume (belichtet, belüftet),
B = „Hallenqualität“ (Sport, Veranstaltungen) und
C = Lager (unbelichtet, Kelleratmosphäre).

Die drei Ausbauvarianten S, M und L werden im Hinblick auf die dort zu erzielenden Flächenqualitäten untersucht und die Maßnahmen mit ersten groben Kostenansätzen hinterlegt, die allerdings nur überschlägig ermittelt und nicht Teil dieser Dokumentation sind.

VARIANTE S

Diese Variante beruht auf der Idee, den Kellerraum lediglich als Möglichkeitsraum zu erschließen: Neben Flucht- und Rettungswegen und der Verlegung eines Elektrizitäts-Grids werden nur kleinere „Haus-im-Haus“-Strukturen vorgesehen, die dezentral mit Wärmeenergie versorgt werden.

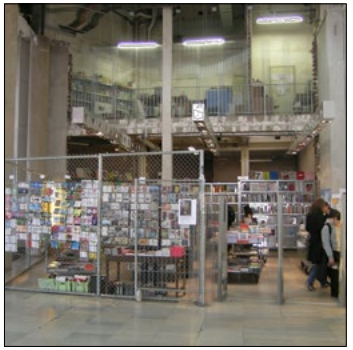
Oberirdisch ist in dieser Variante fast keine Veränderung zu erkennen: Lediglich der momentan verschlossene Zugang wird wieder geöffnet und mit einer Einhausung versehen. Im Keller können auf diese Weise verschiedene Veranstaltungen stattfinden, Baumaterialien gelagert werden oder kälte- und feuchtigkeitsunempfindliche Nutzungen angesiedelt werden (Outdoor Sport). Eine Korrespondenz zwischen beiden Ebenen entsteht dennoch: Aussparungen in der Kellerdecke sorgen unten für einen gewissen Lichteinfall, oben für Wahrnehmbarkeit der Nutzung im Dunkeln.

Die Flächen behalten C-Qualität, könnten aber aufgrund des geringen baulichen Aufwands auch recht günstig abgegeben werden (Richtwert: ca. 2 € / m2).

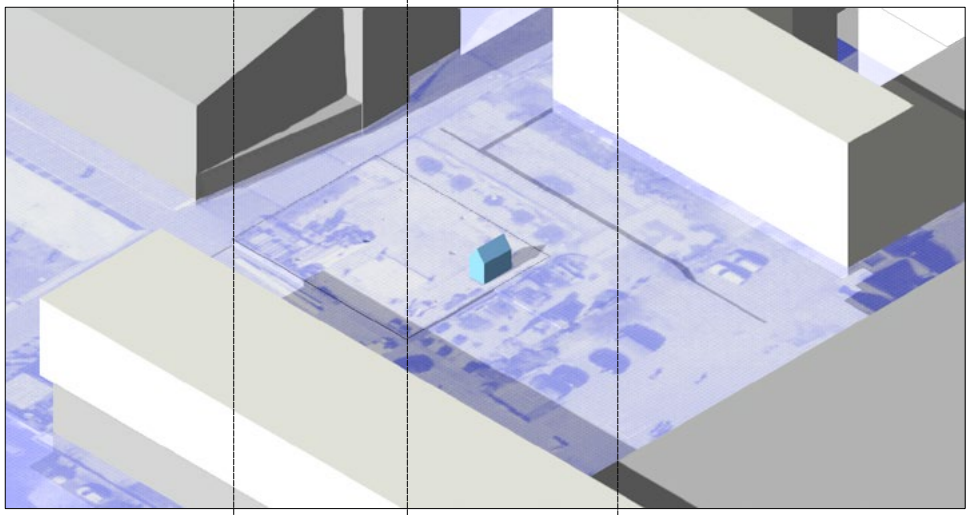
VOLLGUT Gärkeller: Machbarkeitsstudie

subsolar* architektur & stadtforschung
für terra libra gGmbH

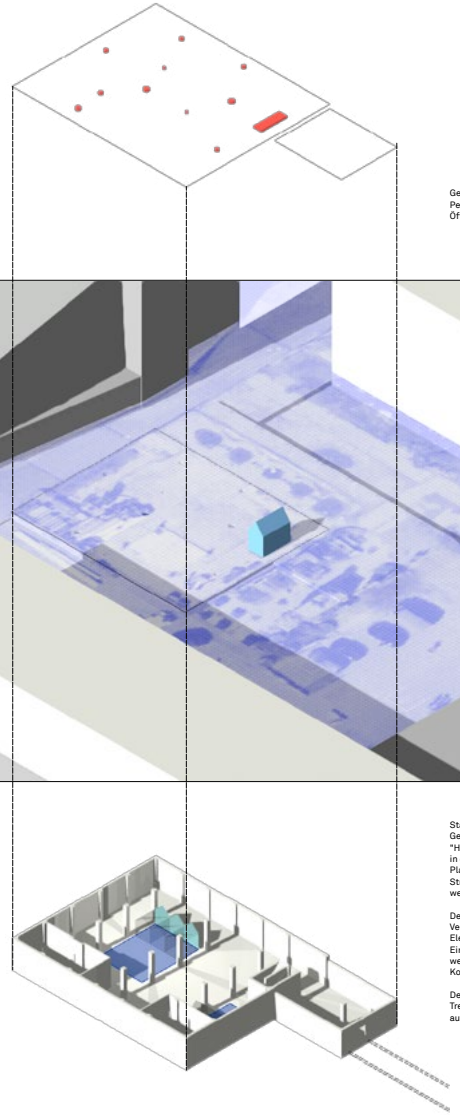
Variante S:
Gartenhaus-im-Haus-Prinzip
* kleines Budget
* geringe Qualität der nutzbaren Flächen
* schnelle Umsetzbarkeit



Referenz: Rohraum mit Minimalausbau:
Lacaton/Vassal | Palais de Tokyo, Paris (obere Bilder)
Raumlaborberlin: Küchenmonument



Im Hof ist wenig zu sehen von der Öffnung des Gärkellers:
Nur ein kleines Glashaus steht über der Treppenöffnung.
Die sonstige Nutzung des Hofes (Baustelle, Pavillon, Durchgang) wird nicht gestört

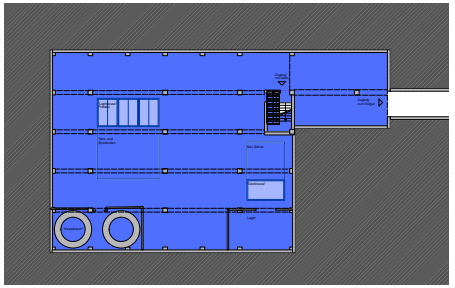


Geringes Abrissvolumen:
Perforationen der Geschossdecke für Einbau Lüftung
Öffnung des alten Zuganges

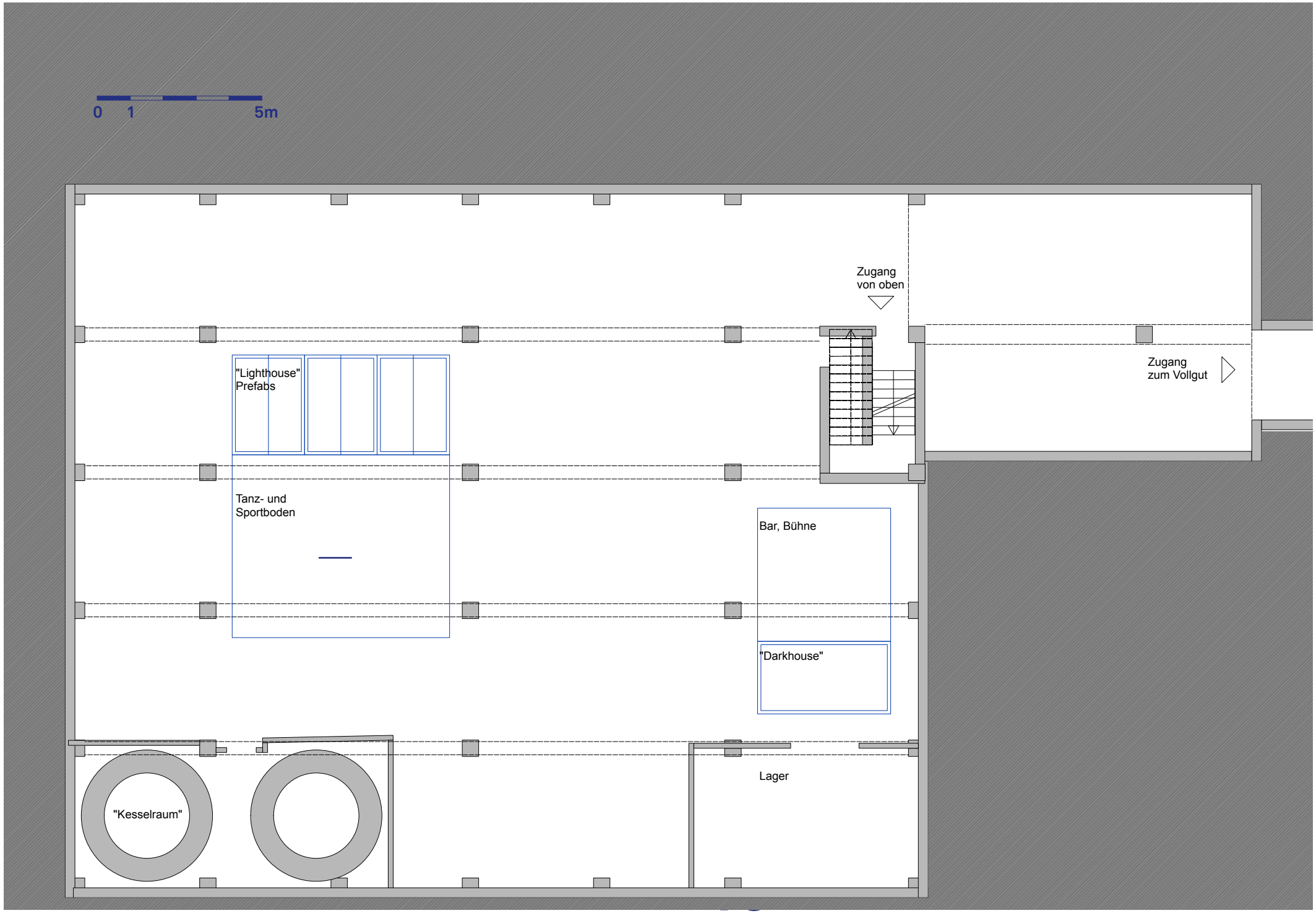
Statt den Keller zu sanieren bzw. bis nach Abschluss der auf dem Gelände stattfinden Bauarbeiten wird in dieser Variante ein "Haus-im-Haus-Prinzip" verfolgt: Nutzbare Räume werden im Keller in eingestellten Minimalstrukturen (Gartenhauselemente, Plastikblasen) eingerichtet. Alle vorhandenen Elemente und Strukturen (incl. Rohren, Fundamenten, Wänden, Türen) werden weiterverwendet.

Deckenperforationen und minimierte Fluchtwegöffnungen sorgen für Ventilation und einen minimalen Tageslichteinfall. Der Raum wird mit Elektro-Infrastruktur ausgestattet. Nutzer*innen können selbst ihre Einbauten entwerfen und errichten. Heizung und Sanitärbereiche werden nicht oder nur dezentral vorgesehen (Konvektoren, Komposttoilette).

Der Zugang erfolgt über den roten Gang oder von oben. Zum Schutz der Treppenöffnung wird darüber ein weiteres Gartenhäuschen aufgestellt, das im Dunkeln leuchtet, wenn der Keller genutzt wird.



A 0 m2 Aufenthaltsfläche
B 30 m2 in Glashaus oder Blase
C 570 m2 Keller


0 1 5m
Zugang
von oben
Zugang
zum Vollgut
"Lighthouse"
Prefabs
Tanz- und
Sportboden
Bar, Bühne
"Darkhouse"
Lager
"Kesselraum"

VARIANTE M

Für diese Variante werden drei skulpturale Lichtkanonen auf dem Kellerdach installiert, eine „Landschaft“ aus Abraum angelegt und ein Abgang an der Südostecke geschaffen. Hier werden, ähnlich wie im „Spielraum“-Szenario (siehe oben), Veranstaltungsflächen angeordnet, die flexibel genutzt werden können. Zusätzlich wird an der nördlichen Kellerwand ein ca. 3 m tiefer Schacht ausgehoben, der die Belichtung der dort gelegenen Büroräume und den zweiten Rettungsweg sicherstellt.

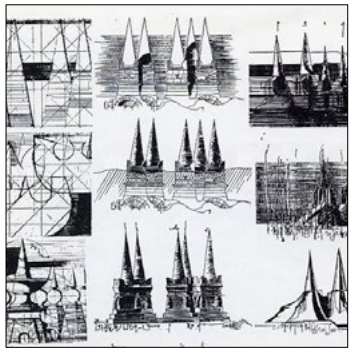
Die Qualität der Flächen entspricht in diesem Szenario überwiegend der Kategorie B: Sie sind belichtet, haben aber keinen Ausblick. Sie wären für Sportnutzungen und für Veranstaltungen geeignet. Allerdings ist der bauliche Aufwand in dieser Lösung schon relativ hoch und liegt näher an Variante L als an Variante S: Der komplette Keller müsste in diesem Szenario freigelegt, abgedichtet und gedämmt werden. Um Kosten zu sparen, könnten hier Flächen unbehandelt (roh) bleiben und Einbauten im Mieterausbau erfolgen.

Es entstünde dafür ein Treffpunkt, von dem alle Anlieger*innen und Nachbarn profitieren könnten.

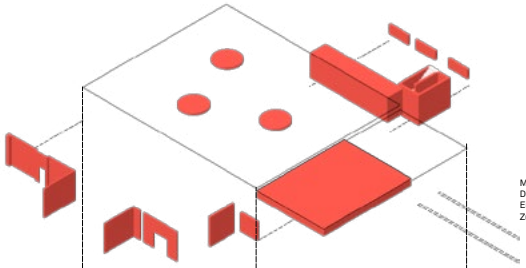
VOLLGUT Gärkeller: Machbarkeitsstudie

subsolar* architektur & stadtforschung
für terra libra gGmbH

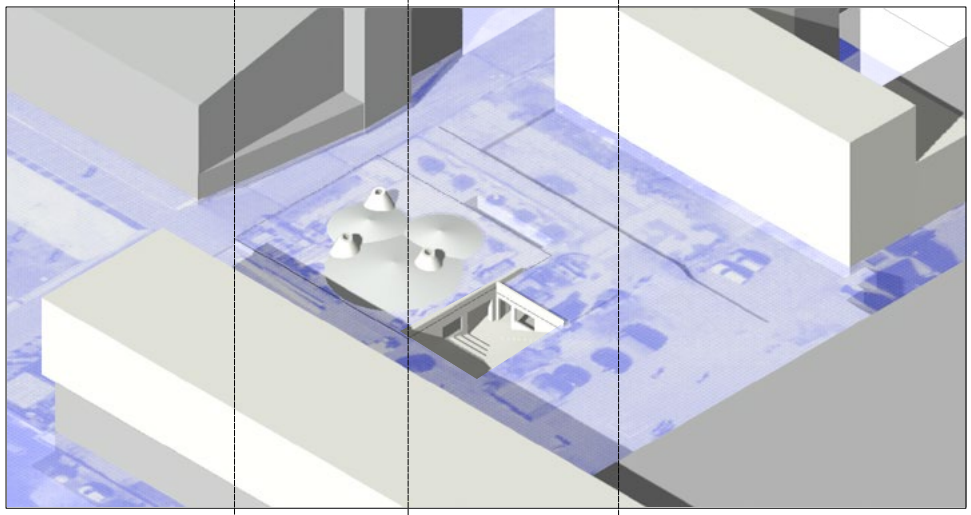
Variante M:
gezielte Einschnitte und Lichtskulpturen
* große Flächen für Sport oder Veranstaltung
* mittleres Budget
* mittelfristige Umsetzbarkeit (?)



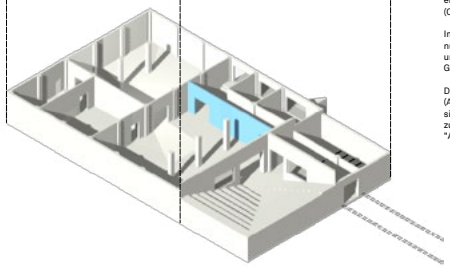
Referenzen Skulpturengarten mit Sportnutzung:
Gedenkpark Dudik von Bogdan Bogdanovic (obere Bilder)
und Le Corbusiers Kapelle in La Tourette (unten)



Mittleres Abrissvolumen
Drei große Öffnungen in der Decke sorgen für Belichtung
Eingang vom Hof über "Amphitheater"
Zusätzliche FLuchttreppe an der Nordseite



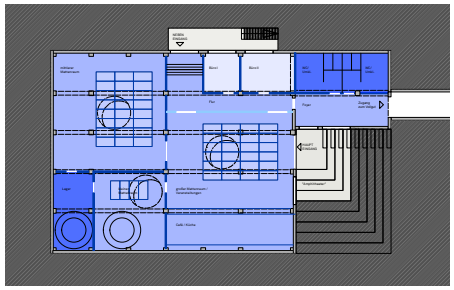
In dieser Variante entsteht auf dem Gärkellerdach eine skulpturale Landschaft mit dem Aushub des "Amphitheaters", das den Keller über die Südwestecke erschließt. Auf den Sitzstufen kann ein "Tiefgarten" angelegt und bewirtschaftet werden



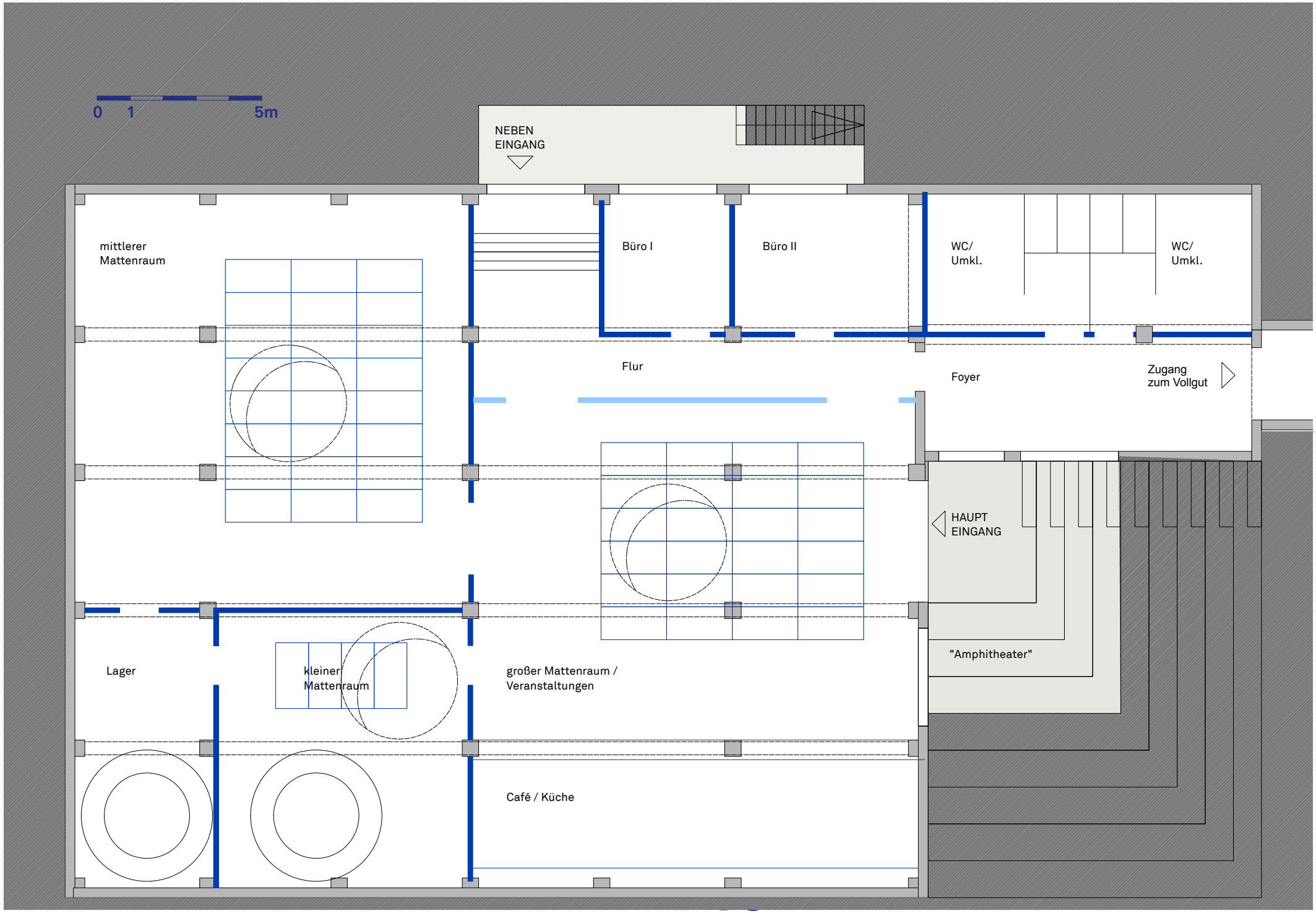
Für diese Variante erfolgt eine Hüllflächensanierung inclusive Dämmung der erdberührenden Bauteile. Der Innenraum wird entkernt, bleibt aber weitgehend in seinem rohen Charakter erhalten (Oberflächen, Leitungen etc.).

Im Inneren entstehen große Flächen, die sich gut als Aktivräume nutzen lassen (Hallencharakter). Dazu wäre der Einbau von Sanitär- und Umkleideräumen notwendig, gleichermaßen der einer Grundheizung.

Die Verbindung zwischen oben und unten erfolgt punktuell (Amphitheater), die Nutzung des Kellers ist vom Hof aus nicht sofort sichtbar. Auf der auf dem Dach entstehenden Topografie kann zusammen mit den angrenzenden Flächen im Norden (bis hin zum "Alltag") eine grüne Oase im Hof angelegt werden.



A 40 m2 Aufenthaltsräume
B 480 m2 Sport- und Veranstaltungsflächen
C 75 m2 Lager- und Nebenräume


0 1 5m
NEBEN EINGANG
mittlerer Mattenraum
Büro I
Büro II
WC/ Umkl.
WC/ Umkl.
Flur
Foyer
Zugang zum Vollgut
HAUPT EINGANG
"Amphitheater"
Lager
kleiner Mattenraum
großer Mattenraum / Veranstaltungen
Café / Küche

VARIANTE L

In diesem Vorschlag kommen die Strategien des „Schneidens“ und des „Abgrabens“ (siehe oben) zum Tragen: Durch Herausnahme einiger Deckenfelder und das Abgraben größerer Hofflächen wird eine umlaufende vertikale Belichtung des Kellers erreicht. Zwar reduziert sich dadurch die nutzbare Fläche, doch sind dafür alle Flächen der Kategorie A angehörig und damit flexibel nutz- und auch vermietbar. Die großzügige Erschließung ermöglicht zudem eine Verzahnung zwischen oben und unten: Sowohl nördlich, als auch südlich des Kellers ergeben sich Durchgänge auf der UG-Ebene und die Möglichkeit, in die Räume hineinzuschauen.

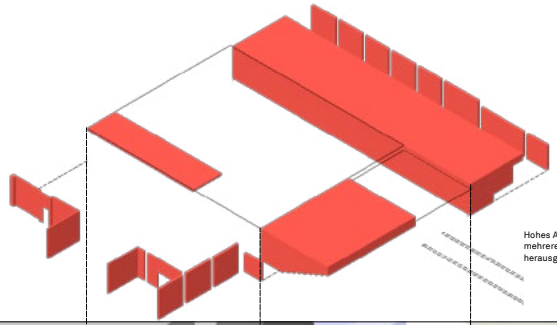
Ein weiterer Vorteil dieser Lösung wäre die unabhängige Begeh- und Bespielbarkeit der verschiedenen Flächen im Souterrain: Sie könnten alle gemeinsam oder mit separatem Zugang von außen erschlossen werden. Allerdings wäre bei dieser Lösung auch der bauliche Aufwand am höchsten – und damit auch die notwendig zu erzielende Miete. Zudem würden einige Hofflächen nicht mehr so genutzt werden können wie heute bzw. müssten auf einer tieferen Ebene neu angelegt werden.

VOLLGUT Gärkeller: Machbarkeitsstudie

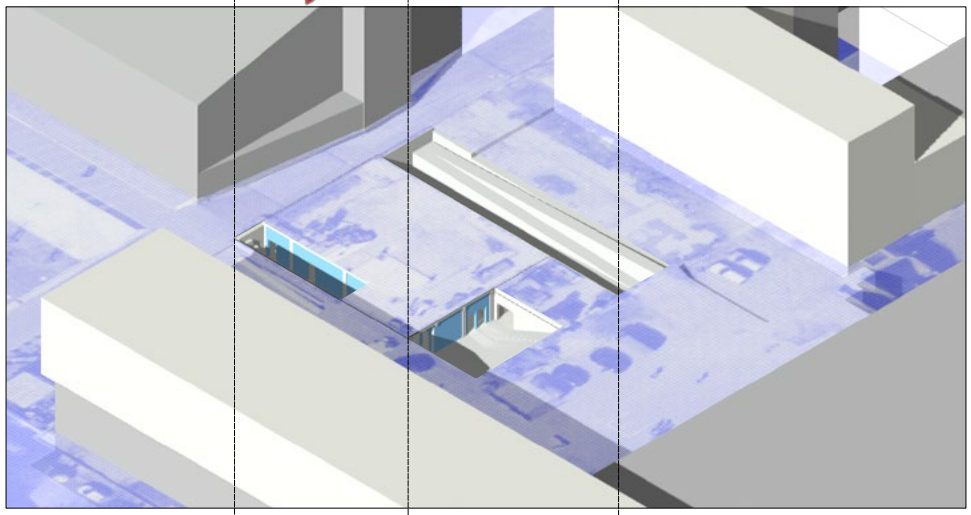
subsolar* architektur & stadtforschung
für terra libra gGmbH

Variante L:
Neue Landschaften
* Großzügige Öffnungen
* Aufenthaltsqualität im gesamten Keller
* gute Verzahnung mit Hoflandschaft

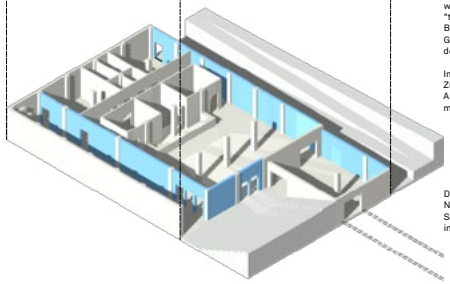
Referenzen Hof- und Eingangssituationen mit Aufenthaltsqualität:
Schule Eins in der Granitzstraße, subsolar*; Barcelona-Pavilon, Mies van der Rohe;
Schwimmbad in Leca de Palmeira, Alvaro Siza



Hohes Abrissvolumen: Es werden zwei großzügige Höfe angelegt, mehrere Wandelemente entfernt und ein Deckenfeld herausgenommen.



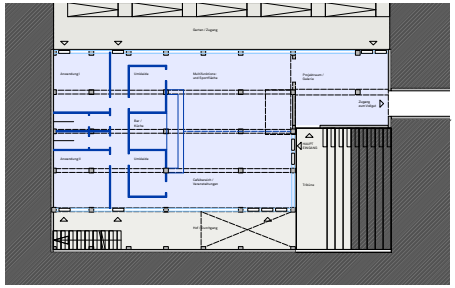
Die großen Einschnitte geben Raum für eine Verzahnung der beiden Ebenen: Vielfältige Blickbeziehungen und Wegeverbindungen sind hier möglich.



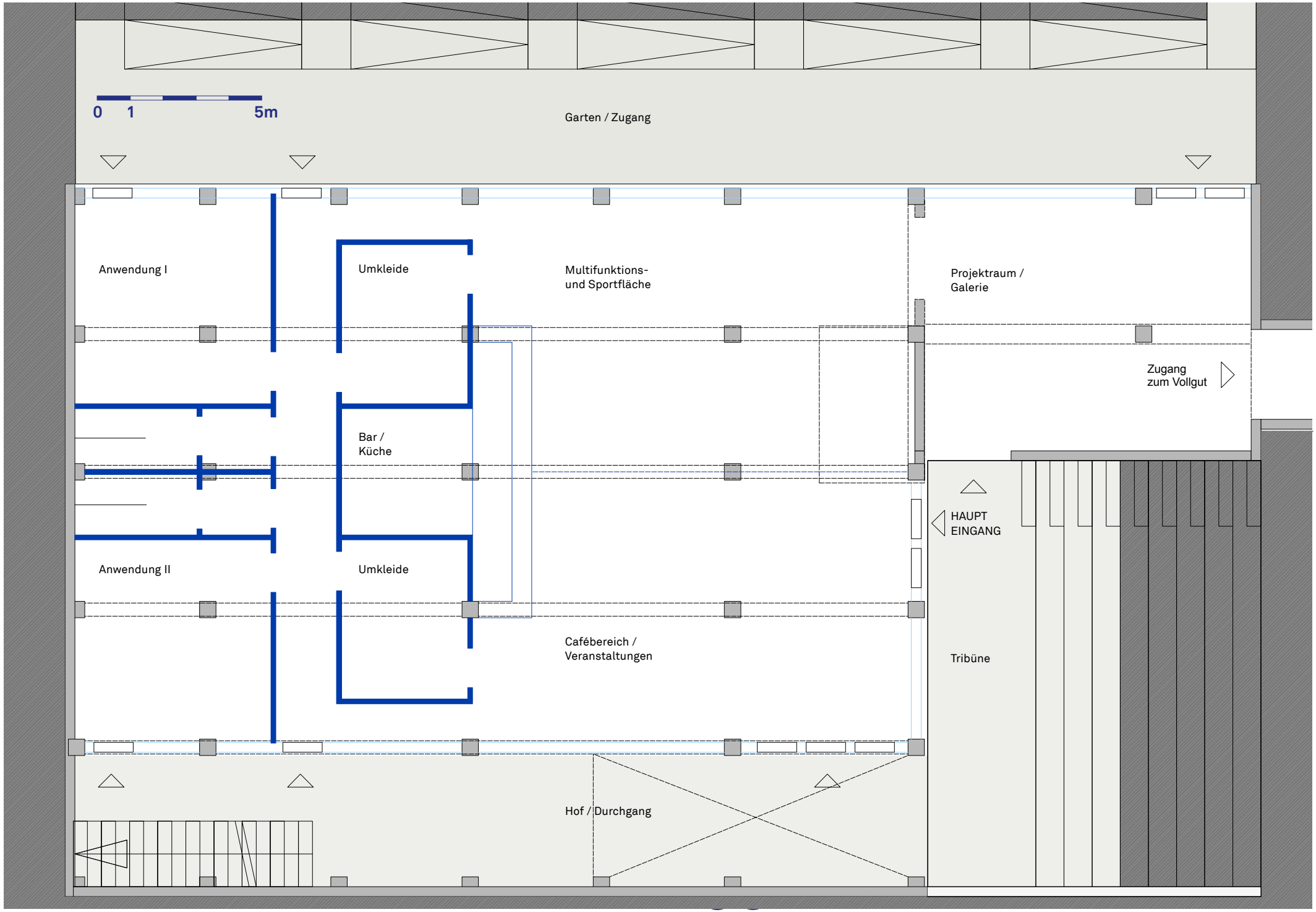
Um im Gärkeller Aufenthaltsqualität in allen Bereichen zu schaffen, wird im nördlich angrenzenden Bereich ein 8 x 36 m großes Feld "tiefer gelegt". So entstehen ein barrierefreier Zugang, großzügige Belichtungsmöglichkeiten und die Gelegenheit, einen "versunkenen Garten" anzulegen. Die nördliche Wand des Kellers wird zwischen den Tragstützen entfernt und durch eine Glaswand ersetzt.

Im südlichen Bereich wird ein Deckenfeld entfernt und ein weiterer Zugang ermöglicht, der eine Verbindung mit der südöstlichen Amphitheater-Treppe erhält. So ist die Durchwegung des Hofes auf mehreren Ebenen möglich.

Die südwestliche Ecke bildet den Zugang für Besucher*innen und Neugierige, die beiden anderen Eingänge werden eher intern genutzt. Sanitärbereiche und Umkleiden werden eingebaut. Das Gebäude ist in dieser Variante multifunktional nutzbar.



A 490 m2 Aufenthaltsfläche
B 0 m2 Nebenflächen
C 0 m2 Keller


0 1 5m
Garten / Zugang
Anwendung I
Umkleide
Multifunktions-
und Sportfläche
Projektraum /
Galerie
Zugang
zum Vollgut
Bar /
Küche
HAUPT
EINGANG
Anwendung II
Umkleide
Cafébereich /
Veranstaltungen
Tribüne
Hof / Durchgang

4_GÄRKELLER-GESPRÄCH

Nach Erarbeitung der Analyse und der drei Varianten zu möglichen Ausbaustandards wurden die Zwischenergebnisse der Potenzialanalyse einem Kreis aus an einer Nutzung Interessierten, Anlieger*innen, Nachbar*innen und anderen Akteur*innen im Kiez präsentiert. Das erste „Gärkellergesprächs“ am 27.08.2028 war jedoch keine reine Informationsveranstaltung, sondern sollte einen echten Austausch mit Feedback und Ideen, Bedarfen und auch Zwängen im Gespräch mit den Beteiligten ermöglichen. Hierzu gliederte sich der Nachmittag in drei Abschnitte, die im Folgenden erläutert werden.

Startpunkt war um 15:00 Uhr die Info-Bude. Etwa 40 Menschen versammelten sich hier, darunter Akteure vom Areal, aus dem Kiez, der Verwaltung und vom Quartiersmanagement, aber auch neugierige Anwohner*innen und beteiligte Planende und Initiativen.

ANWESENDE / VERTEILER:
KiJuFi (Kinder- und Jugend-Filmakademie)
SchwuZ
Sportverein Shinson Hapkido
QM (Quartiersmanagement) Rollberg
zu Hause e.V.

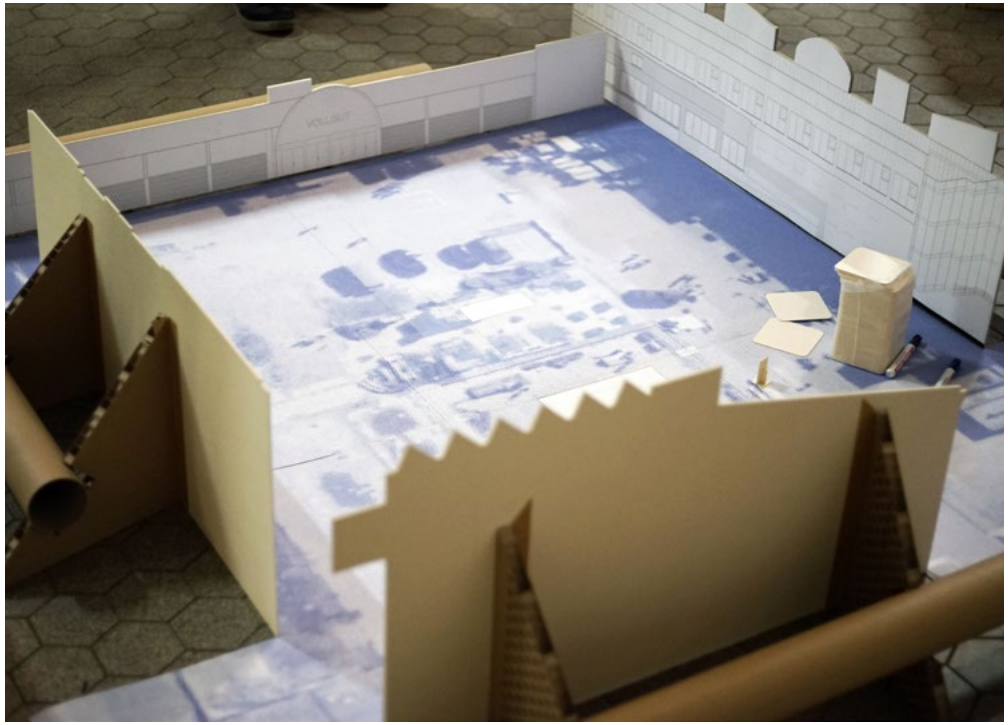
Nachhaltigkeitsbeauftragte des Bezirks Neukölln
Manfred und Hajo Hassemer (Nachbarn)
BGV (Berlin Global Village e.V.)
Citymanagement
Golden Box
48 h NK (48 Stunden Neukölln)
Gesundheitskollektiv
rollbergerboxgym
CRCLR / TRNSFRM
Hütten und Paläste (Architekten CRCLR und Gesamtkonzept)
Terra Libra (Eigentümerin)
subsolar* (Planungsbüro)
VOLLGUT / Fräulein Koenig Veranstaltungsmanagement
BSG (Sanierungsträger / Aktion! Karl-Marx-Straße)
/
ALLTAG
KINDL Zentrum für Zeitgenössische Kunst
Kunst-Stoffe

Im Anschluss an eine kurze Vorstellungsrunde wurde der Gärkeller gemeinsam besichtigt.

Den Besucher*innen fiel vor allem das feuchte, stickige Klima auf: Aufgrund eines Schadens an der Kanalisation fungiert der Keller momentan bei Starkregen unfreiwillig als „Regenwasser-Rückhaltebecken“. Die Sanierung soll bis Sommer 2019 erfolgen.

Nach der Besichtigung fand ein Workshop in der Veranstaltungshalle auf dem VOLLGUT statt, dessen Ablauf und Ergebnisse im Folgenden stichpunktartig wiedergegeben werden.

Abb. links: Treffpunkt Infobude.
Foto oben: Besichtigung Gärkeller



WORKSHOP GÄRKELLER
Erläuterungen zum Prozess und zum Stand der Planungen:

Angelika Drescher
zur Vorgeschichte:
- Vorab-Termin mit interessierten Sportvereinen aus dem Kiez (s.o.)
- Beauftragung Potenzialanalyse an subsolar*
- Termin heute: Information, gemeinsames Weiterdenken

Präsentation der bisherigen Studienergebnisse durch Saskia Hebert (subsolar*):
- Analyse der Situation (Rahmenbedingungen und Zwänge)
- Restriktionen: Grenzen, Territorien, öffentliche Durchwegungen
- Freiraumcharaktere: Mythos, Mitte, Monster und Markt
- Strategien zur Belichtung und Erschließung
- Kombinationsmatrix: Verschiedene Optionen (siehe oben)

Anliegen: Das was auf dem Gelände schon gewachsen ist integrieren, nicht zerstören. Allerdings auch nicht blockieren, was noch möglich sein soll („Wie werden wir das entwickelt haben wollen und welche Entscheidungen würden wir dafür heute treffen müssen?“)

- Beispiele Amphitheater, Spielraum: Verschiedene Formen der Nutzung / Versammlung auf dem Areal

Kurze Vorstellung der oben erwähnten drei Szenarien / Varianten:
S = geringe Investition, geringe Qualität, sofort nutzbar
M = mittlere Investition, flexiblere aber nicht universelle Nutzbarkeit (einfacher Ausbaustandard, Hallencharakter), mittlere Flächenqualität
L = größere Investition, dafür Herrichten als flexibel nutzbaren Raum mit „guten“ Flächen, großzügige Erschließung

Anschließend 3 Tische mit World Café (S, M, L) in zwei Runden zu je 20 Minuten. An jedem Tisch drei Bierdeckel mit den Fragen

„WER NUTZT?“,
„WER ZAHLT?“ UND
„WER / WAS FEHLT?“

Abb. links oben: Präsentation der Zwischenergebnisse
Abb. links unten: 1:50-Faltmodell vom Hof mit den geplanten Neu- und Umbauten

ERGEBNISSE TISCH S

Abb. rechts: Diskussionsrunde am Tisch zur Variante S

KURZPROTOKOLL TISCH S

Was heißt Variante S?

- Wasseranschluss, Stromanschluss, Licht, aber keine Heizung. WC müsste man regeln mit Nachbarn (Baustellen-WC), Heizung müsste man ggf. temporär regeln (Heizpilz, Bollerofen?), die eingestellten Mini-Infrastrukturen sind als beheizbare minimale Komfortzonen denkbar
- wie am Campingplatz
- wie eine Bauruine, die man findet und Party drin macht
- so wie jetzt nur sauber gekehrt, und trocken, sowie grundlegende Brandschutzregelungen erfüllt
- Nutzung könnte ab Frühjahr/ Sommer 2019 schon losgehen.

WER NUTZT?

Wenn das wenig kostet, dann könnten sehr viele verschiedene Gruppen und Menschen das nutzen, die mit wenig Geld arbeiten und kreativ mit dem Raum umgehen können: „Off-space"-Veranstaltungen wie

- Kunstausstellung
- Party, Konzerte
- Skaterhalle oder anderer Sport, der keine Heizung braucht, nur Dach.
- Kulisse für Filmproduktion
- programmatisch: „Dem Klub-Sterben etwas entgegensetzen"
- Erweiterungsraum für die bestehenden Kiezvereine ringsum, die alle zu wenig Platz haben
- zusätzlicher (quasi überdachter Aussen-)Raum für benachbarte Nutzungen/Events am VOLLGUT
- Vorschlag: sehr junge Menschen, also Kinder und Jugendliche könnten hier Gelegenheit bekommen, mal einen Raum selbst zu kuratieren, zu betreiben, zu nutzen, wie es ihnen gefällt, im Sinne eines experimentellen Freiraumes, an dem man üben kann, Verantwortung zu übernehmen
- Gelegenheit: Zusammenkommen von verschiedenen Nutzungen und Nutzer*innen, die sonst eher unter sich bleiben.

Hinweis dazu:

- Je mehr Struktur, desto stärker die Hemmschwelle
- die Nutzung des Raumes wird Einfluss auf Charakter und Nutzungsweise der Freifläche haben

WER ZAHLT?

Bei einer geschätzten Nutzungsgebühr 2 von €/qm sind viele Optionen vorstellbar:

- Nutzung gegen Gebühr oder Spende
- Sponsoring vom Bezirk (!) oder Dritten, da es sich um gemeinwohlorientierte Nutzung handelt, solange es „offen für alle" ist
- ggf. auch Vermietung, z.B als Location für Filmdrehs oder Events, wobei: dies könnte Variante S gefährden, da die Ansprüche der Eventmieter schnell mehr Infrastruktur fordern und man diese dann bedienen müsste. Daher diese Geldquelle mit Vorsicht genießen und lieber nicht nutzen müssen.

Hinweis dazu:

Das Zahlen muss organisiert werden.

Dies führte geradewegs zu der Erkenntnis, dass in der Variante S weniger die Frage „Wer zahlt?" zu beantworten ist, als vielmehr die Frage „Wer organisiert?"

WAS FEHLT? >
WER ORGANISIERT?

Zu regeln ist zum einen, wie das Geld für den Minimalausbau und Betrieb reinkommt. Vor allem aber ist zu regeln, auf welche Weise viele unterschiedliche Nutzungen neben und hintereinander stattfinden können, und im Idealfall noch auf eine Weise, die sicherstellt, dass es zugänglich für alle bleibt.

- Es muss klare Spielregeln geben (Zeitpläne, Kalender, Kosten, Gegenleistungen, Verhaltensregeln, Go's, No Go's...)
- Es muss eine*n klare*n Ansprechpartner*in geben
- Es sollte von allen für alle sein, aber eine*r muss es tun – wer ist so gemeinwohlorientiert motiviert und handelt dann nicht nur im Eigeninteresse?
- Gut wäre ein kleines Orga-Team, das handlungsfähig ist und nicht zu viel basisdemokratisch diskutieren muss
- Es braucht eine Trägerschaft
- Könnten das Jugendliche/ Kinder machen? Sie sollten in jedem Fall eingebunden sein, da sie diejenigen sind, die spontan jetzt schon da sind, immer Zugang suchen und den Ort frei nutzen: Der Bedarf ist offensichtlich, und

wenn wir von Eigenverantwortung übernehmen (üben) sprechen...
- Wie kann eine Trägerschaft generiert werden, ohne dass der Raum dann gleich wieder „besetzt“ ist? Indem man (Alle, „Stakeholder“...) gemeinsam die Spielregeln festlegt, und dann das Vertrauen jemandem gibt, das zu organisieren in diesem Sinne...

FAZIT
- Wesentlicher Vorteil der Variante S ist: Es gibt Zeit, dass sich Nutzungen finden, langsam und organisch entwickeln können, Zeit und Raum für Experimente
- Befürchtung dabei: rasche Aneignung durch die schnellere Nutzergruppe, wenn nicht dafür gesorgt wird dass es offen bleibt und zugänglich für alle
- Je mehr Infrastruktur, desto höher die Hemmschwelle, selbst aktiv zu werden (daher S gut! im Sinne von offen für alle)
- Deutlich wurde aber auch, dass bestimmte Nutzungen für eine Konsolidierung dann doch mehr Infrastruktur brauchen und das ja auch dann wünschenswert wäre, so dass man S als „erste Phase“ betrachtet. Noch mit offenem Ausgang, ob und welcher weitere Ausbau dann richtig und gut wäre im Sinne einer langfristigen Offenheit.

ANMERKUNGEN / ERGÄNZUNGEN:
Sehr positiv bewertet wurde die Möglichkeit, auf diese Weise bezahlbare Nutzflächen bereitzustellen (2€/m2) „Die Fläche wäre sofort weg“ (Künstler). Auch die Möglichkeit einer sich entwickelnden Struktur in einem gegenseitigen Aushandlungsprozess wurde insgesamt als Potential gesehen.

Eher skeptisch betrachtet wurde das Durchsetzen der erforderlichen (Spiel-)Regeln. Hier bestand die Meinung, dass auf jeden Fall ein*e Moderator*in (Moderatorenteam) benötigt wird. Ebenfalls kontrovers diskutiert wurde die Frage, ob der vorhandene Keller auf Dauer dem Komfortbedürfnis der Nutzer gerecht würde (Licht, Heizung).

So entstand die Idee, das Szenario S eventuell als ersten und kurzfristig realisierbaren Schritt für eine Wiedernutzung zu sehen.

Abb. rechts: Pläne der Variante S (Überblick, UG M 1:50) mit Diskursbierdeckeln aus den beiden Gesprächsrunden

ERGEBNISSE TISCH M

Abb. rechts: Diskussionsrunde am Tisch zur Variante M

KURZPROTOKOLL TISCH M

Szenario M: Abgrabungen an zwei Seiten, Keller dadurch partiell freigelegt > zwei Zugänge und direkte Belichtung möglich. Binnenfläche wird durch Dachaufbauten (Lichttürme) belichtet. Innenaufteilung besteht aus mehreren, unterschiedlich großen Sporträumen, Büroflächen und gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen (WC, Foyer, Cafe).

Der Vertreter des Zuhause e. V. eröffnete die erste Diskussionrunde mit der Frage „Wie viel Fläche bleibt denn dann noch oben?“

Dazu gab es folgende Fragen / Anmerkungen:

- Könnte ein verschlossener Raum einen Vorteil gegenüber einem offenen Raum bieten? (Schutz vor außen, z. B. für lärmintensive Nutzungen)
- Ist eine Verbindung von Außen und Innen wirklich notwendig oder wäre eine parallele / unabhängige Entwicklung besser?
- Die Auswirkung des Gärkellers auf die Allgemeinheit interessierte die Anwesenden weniger, sie waren sich darüber einig, dass sie mit ihren jeweiligen Mitgliedern bereits ausreichend breit aufgestellt seien, um eine gute durchmischte Nutzung des Gärkellers zu gewährleisten.

WER NUTZT?

- „Ludothek“
- Bibliothek/Lesesaal für Kiez-Nachbarn und insbesondere Kinder/Jugendliche
- Filmvorführungsräume (KiJUFi)
- Aikido, Yoga, Tanztheater, Aufenthaltsräume
- multifunktionale Nutzungsräume für „alle“
- Arbeitsraum für „Co-Creation“
- laute Ereignisse
- Game Room
- nicht kommerzieller Raum für Begegnung & Austausch

Hinweise:

Gewünscht wurde, dass die bisher auf der Freifläche oben entstandenen Initiativen nicht „eingestampft“ würden.

Neu war für einige Anwesende die Vorstellung, mit anderen Sportgruppen räumlich zusammen zu trainieren. Dieser Aspekt wurde aber grundsätzlich als positiv und vorstellbar angesehen. Eher skeptisch gesehen wurde dagegen die Möglichkeit, dass sich die Sportgruppen vor oder nach dem Training gemeinsam in den Flächen aufhalten, da Feierabendsportlern oft nur ein begrenztes Zeitfenster zwischen Arbeit und Familie zur Verfügung steht.

Passen würden die Flächengrößen (Trainingsräume von 100-200 qm). Auch das für die Miete zur Verfügung stehende Budget (2.000€/Monat) schien für die M-Fläche nicht unrealistisch.

WER ZAHLT?

- hier weniger Thema, die potentiellen Akteure verfügen über Mittel, so dass sie davon ausgehen, dass eine M-Minus-Variante für sie bezahlbar wäre.

WAS FEHLT?

Siehe Variante S: Jemand, der Freude an der Gesamtentwicklung von Areal und Gärkeller hat und die Fähigkeit, die Organisation der einzelnen Nutzer zu gewährleisten.

Es braucht angesichts der jeweils eigenbezogenen Interessenlage der in Betracht kommenden Nutzer eine*n guten Organisator*in / Hauptnutzenden, die nicht nur die verschiedenen Wünsche, sondern auch die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerin im Blick hat. Sollte sich später eine feste Nutzergruppe herausbilden, kann man sich auch eine Gesamtorganisation in Selbstverwaltung vorstellen.

FAZIT:

Zusammenfassend war Tisch M der Tisch der Pragmatiker und Realisten: „L können wir uns nicht leisten und mit S können wir nichts anfangen.“

Es ging in den Gesprächen weniger um kreative Entwicklung und Gestaltung des Raums als vielmehr um ein gegenseitiges „Abchecken“ der jeweiligen Interessen und Abfragen des jeweiligen Raumbedarfs, wobei darauf verwiesen wurde, dass das geltende Planungsrecht „Kultur und Gastronomie“ vorsieht: Seitens

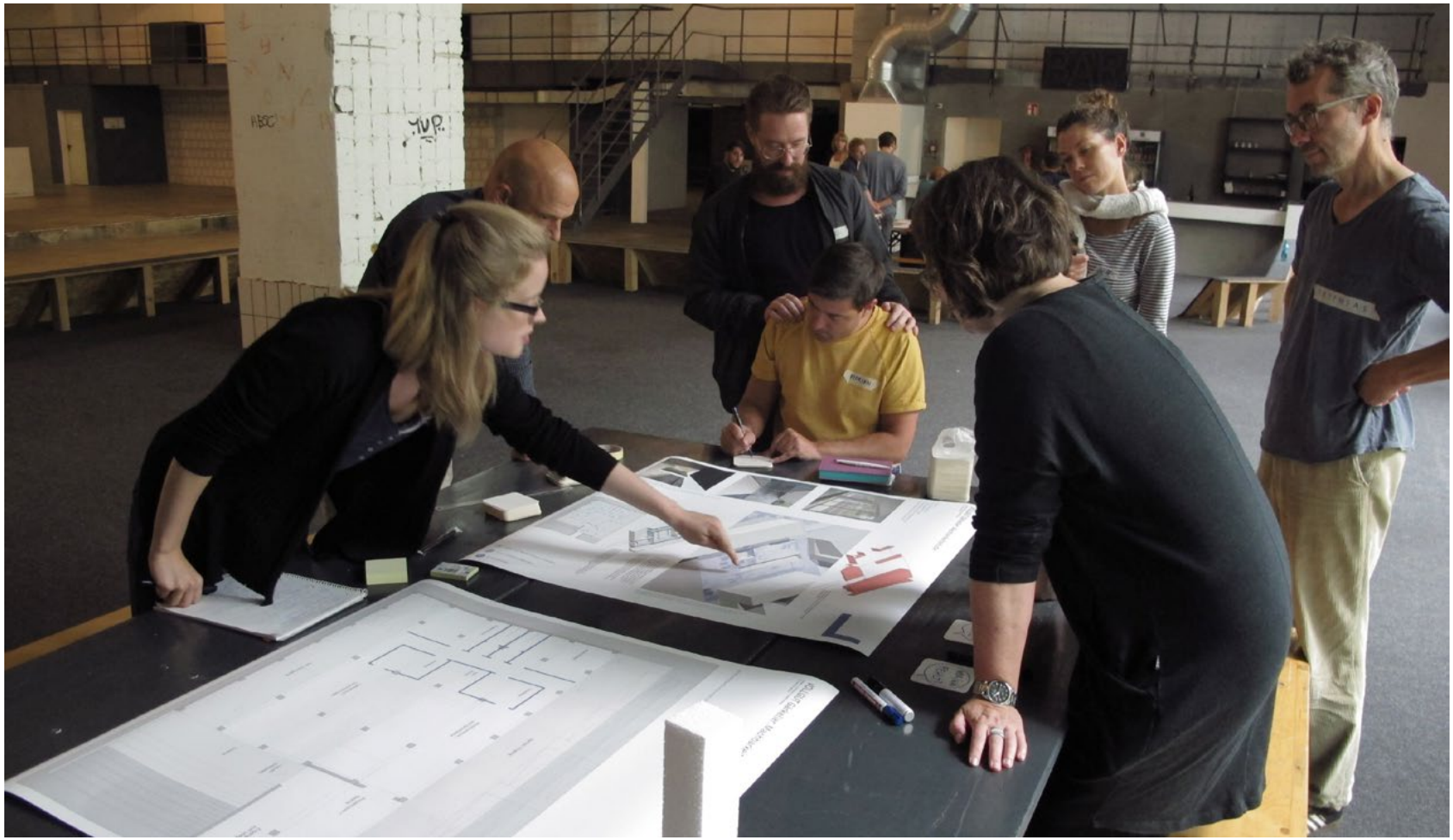
der Stadt ist gewünscht, das Gelände als Begegnungsraum zu nutzen.

Einig waren sich die Akteure darin, dass eine „M-minus“ Variante in Betracht gezogen werden sollte, um möglichst wenig Kosten bei maximaler Nutzbarkeit zu erreichen („weniger ist mehr“).

Die Bereitschaft, sich selbst in der Organisation zu engagieren, war in der Summe jedoch eher gering: Alle warten auf den Ausbau und die Aussage, welchen Raum sie für wie viel Geld wann mieten können.

Abb. rechts: Pläne der Variante M (Überblick, UG M 1:50) mit Diskursbierdeckeln aus den beiden Gesprächsrunden

ERGEBNISSE TISCH L



KURZPROTOKOLL TISCH L

In Variante L entsteht durch Decken- und Wandöffnungen sowie durch Abgrabungen eine neue Topografie im Hof, die Oben und Unten verbindet. Alle Flächen werden in dieser Lösung ausreichend belichtet und damit zu gut (und flexibel) nutzbaren „A-Flächen“. Entsprechend vielfältig sind die Nutzungs-Ideen für dieses Szenario bzw. die Ansprüche an eben jene Flexibilität:

WER NUTZT?

- Vorschlag Schwuz-Vertreter: Mitte / Treffpunkt für den Kiez, z.B. Marktplatz. Gut daran: Zugang / Berechtigung, da zu sein ist selbstverständlich (das Format kennt jeder). Der Markt könnte oben oder unten sein. Zahlen soll das der Bezirk (Stichwort: sozialer Zusammenhalt); aussehen darf das ruhig auch schick (Wasserbecken über Glasdecke).
- Diskussion über Ein- und Ausschlüsse: Es soll eine stärkere Verzahnung / Verbindung des Areals mit den umliegenden Quartieren entstehen; es ist momentan noch „ein weißer Fleck“ auf der Landkarte nicht nur der QMs.
- Eine Vertreterin der Vollguthalle und später auch der von „48h NK“ argumentieren, dass es daher gerade nicht zu schick aussehen darf (zu „schön“, zu hochwertig), sonst gibt es keine soziale Akzeptanz, sondern Vandalismus etc. Kurze Diskussion, ob die betreffenden Leute sich generell schon ausgeschlossen fühlen, wenn / weil etwas hochwertig ist / aussieht – ob also „edles“ Design als eine Art exklusive Markierung des Territoriums fungiert (wie offenbar teilweise beim KINDL Zentrum).
- Alle betonen aber, wie wichtig inklusive und integrierende Nutzungen wären, keine exklusiven
- eine Teilnehmerin schlägt eine Kita vor – eher als Beispiel, man will am Tisch zwar gern soziale, aber eigentlich keine so festgelegten, einseitigen, langfristig bindenden Nutzungen. Ähnlich wie beim Markt wäre aber hier die Frage des Zugangs eine, die sich gar nicht erst stellt
- Flexibilität / Offenheit der Nutzungen ist allen wichtig
- Was die gewünschte Vielfalt angeht, wissen aber auch alle, was das bedeutet: „Pluralismus macht Arbeit“.
- Die Vertreter des Sportvereins Hapkido sagen, geteilte Räume und gemeinsame Verantwortung könnten sie sich trotzdem vorstellen – momentan haben sie ja keine eigenen Räume und müssen daher an Zeit- und Raumangeboten nehmen, was andere übriglassen (zwei Abendstunden Turnhalle hier und da). Für sie wäre eine Regie über den Zeitplan (oder wenigstens eine Mitbestimmung) schon viel wert: Das Teilen des Kellers, so die Ansicht, müsste nicht vertikal erfolgen (mein Raum – unsere Wand – dein Raum) sondern kann auch horizontal organisiert werden (erst wir, dann ihr).
- Der Vertreter von 48h NK sagt, dass auch im momentanen Zustand des Kellers eine Nutzung denkbar ist (Kunst, Kultur, Event) - passiert wohl auch gelegentlich schon.
- Der Vertreter des Sanierungsträgers BSG (Programm Aktion! Karl-Marx-Straße) weist auf den B-Plan hin, der Gemeinnützigkeit vorschreibt und eine kulturelle bzw. gastronomische Nutzung. Eine Teilnehmerin betont, dass die Künstler*innen, die gerade im ganzen Kiez aus ihren Ateliers fliegen, auch bedroht sind und hier unterkommen könnten – andererseits ist nun gerade Kunst und Kultur auf dem Gelände etwas überrepräsentiert momentan bzw. es droht eine (gentrifizierende) „Inselbildung“ („Da musste Englisch sprechen, wenn de da oben wat machen willst!“)

WER ZAHLT?
(WER ORGANISIERT?)

- bei gemeinnützigen / sozialen Nutzungen: Beteiligung des Bezirks
- Alle sind sich aber einig, dass es in der L Variante, die hier auch mit „Luxus“ gleichgesetzt wird, schwierig wäre, einen Geldgeber / Investor zu finden, der KEINE langfristigen Bindungen will bzw. offen für ein späteres Umsteuern wäre. Die Mehrheit würde ein offenes Konzept / geteilte Nutzungen bevorzugen und dafür auch ein weniger „schickes“ Gebäude akzeptieren („Vielleicht ist M dann eher die Lösung hier“).

- Der Vertreter der BSG merkt an, dass die Koordination solcher Multinutzungen aufwändig ist und jemand benötigt wird, der sich kümmert bzw. „eine Stelle“ dafür geschaffen werden muss.
- Auch der Vertreter von 48h NK ist der Ansicht, dass das Verhältnis Aufwand / Nutzen hier kritisch wäre: Die Fläche sei so klein, da wolle man, wenn man sich schon den Stress macht, die zu entwickeln, auch einfach gern bestimmen, was da passiert.
- Der Vertreter der BSG erklärt noch mal das Modell der Eigentümerin: Nutzer kriegen Erbpachtvertrag und müssen selber investieren / organisieren; das wiederum können sich die Neuköllner Sportvereine nicht gut vorstellen.

WAS FEHLT?

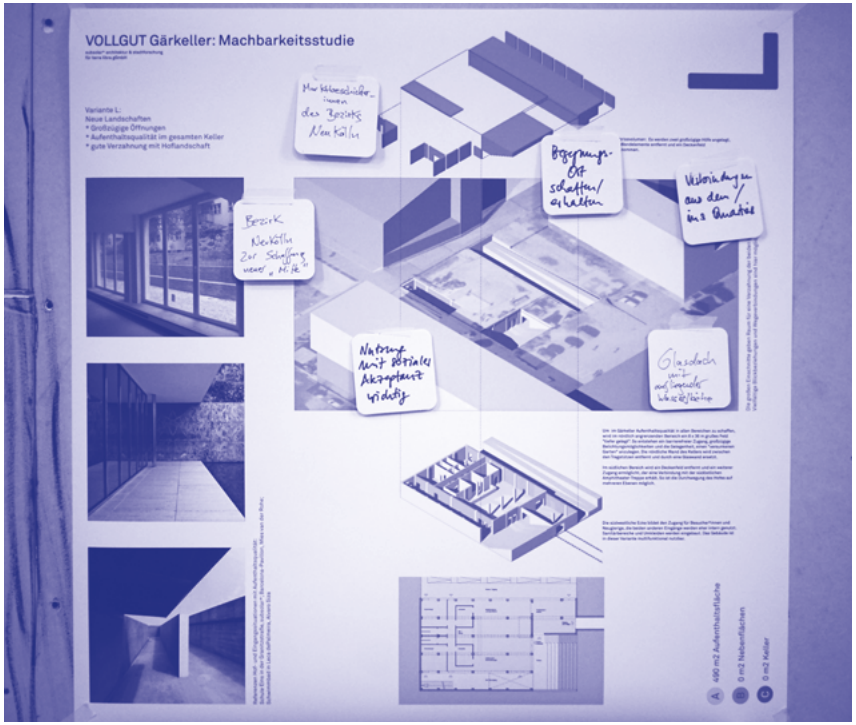
- Siehe Organisationsfragen („Stelle“, „Dach“)
- Eventuell ein*e (Ver)Mittler*in (Sportvereine <> Gesamtorganisation)
- Integration des Areals in Umgebung / Einbindung anderer Nutzer*innen (Kiez, siehe oben)
- Prozess: Es wird lange darüber diskutiert, dass der Entwicklungszeitraum ja sicher ohnehin zu Veränderungen führt – so wie heute ist es ja in 2, 5, 10 Jahren nicht mehr. Das große Modell zeigt die bevorstehenden Veränderungen durch den Bau des ALLTAG und die Aufstockung vom CRCLR; die EG- Nutzungen vor allem vom ALLTAG (Gesundheitskollektiv) werden den Platz ggf. stark verändern.

FAZIT:

Insgesamt soll der Gärkeller nach Meinung der Runde auf keinen Fall ein „Prestigeprojekt“ werden, das vielleicht teuer gefördert würde, aber nicht von allen angenommen. Inklusion / Multifunktionalität sind wichtige Stichpunkte, genau wie ein „Dach“ (z.B. eine GbR, eine Genossenschaft), die da die Organisation übernimmt. Ggf. wäre das mit den vorhandenen Initiativen vor Ort abzugleichen: Beim Alltag funktioniert das schon so (eine Gruppe „hat den Hut auf“ und hakt die anderen Nutzer*innen unter).

Denn auch da sind alle einig: Wenn’s gut funktioniert, macht Pluralismus nicht nur Arbeit, sondern auch Freude!

Abb. rechts: Pläne der Variante L (Überblick, UG M 1:50) mit Diskursbierdeckeln aus den beiden Gesprächsrunden



5_AUSBLICK

Abb. rechts: Diskutierte Varianten des Gärkellergesprächs

Die Untersuchung hat gezeigt, dass der Gärkeller ein schlummerndes Potenzial auf bzw. unter dem VOLLGUT-Areal darstellt:
- Potenzial für soziale / Kieznutzungen
- Potenzial für günstige Räume
- Potenzial für Begegnungen und Treffpunkte
- Potenzial für „Übe-Räume“, die im Kleinen / exemplarisch Experimente ermöglichen würden (Verantwortungsabgabe in die Hände von Jugendlichen, „Mini-Land-Trust“ o.ä.)

Aus dem Feedback zum ersten Gärkellergespräch ergibt sich der Eindruck, dass einige der Anlieger*innen die Chance sehen, in diesem Bereich mit zu denken und mit zu entwickeln. Daher soll dem ersten noch ein weiteres Gärkellergespräch folgen, bei dem diejenigen, die daran Interesse haben, die Gelegenheit bekommen, ihre Ideen vorzustellen. Dies würde nicht nur ermöglichen, die Entwicklungsverantwortung auf mehrere Schultern und Akteur*innen zu verteilen, sondern auch, den Prozess zu nutzen, um verschiedene Zeithorizonte zu identifizieren (kurz-, mittel- und langfristig).

Optional könnten kurzfristig und im Zusammenhang mit den beginnenden Baustellen erste Maßnahmen durchgeführt werden, die man auf jeden Fall brauchen würde („Sowieso-Maßnahmen“). Parallel zu einer Nutzungsentwicklung könnten diese Maßnahmen geplant und bei Gelegenheit umgesetzt werden.

Das zweite Gärkellergespräch ist für den 26.11.2018 geplant.

Potenzialanalyse Gärkeller
subsolar* architektur & stadtforschung
architekten@subsolar.net
Berlin 2018