

Stand 11.12.2015

Standortentwicklungskonzept

# HAUS DER STATISTIK

ZENTRUM FÜR GEFLÜCHTETE -- SOZIALES -- KUNST -- KREATIVE

Initiative Haus der Statistik  
[www.hausderstatistik.org](http://www.hausderstatistik.org)

## Kurzfassung

Aus Anlass eines Workshopverfahrens des Berliner Senats zur städtebaulichen Neubewertung des Alexanderplatz hat sich eine Gruppe von verschiedenen Berliner Initiativen gebildet, die ein Konzept für eine Nutzung des leerstehenden, ehemaligen ‚Haus der Statistik‘ entwickelt hat: Die verschiedenen Gebäudeelemente, mit insgesamt 40.000qm Nutzfläche, werden auf Basis einer soliden baulichen Substanz in Wohnraum für Flüchtlinge und Arbeitsräume für Kunst, Kultur und Bildung kosteneffektiv umgewandelt. Über Begegnungsflächen, Co-Wohn- und Co-Working Konzepte entstehen wechselseitige, integrative Synergien zwischen den Beteiligten und der Nachbarschaft. Das Haus wird zu einem Prototypen für eine innovative, integrative Praxis in Verbindung von Kultur, Bildung und Sozialem. Durch Rückbau von zwei flachen Gebäuden können weitere 50.000 qm Nutzfläche im Neubau realisiert werden, um dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum u.a. für die Nachbarschaft zu schaffen.

# GLIEDERUNG DES KONZEPTES

1. Anlass der Initiative: öffentliches Workshopverfahren Seite 4
2. Gesamtstädtische Ausgangslage: Krise und Innovation Seite 6
3. Konzept und seine Bausteine: Mischung und Integration Seite 13
4. Machbarkeitsanalyse: Kosten und Szenarien Seite 19
5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung Seite 20
6. Entwicklungsprozess und Vergabeverfahren: Transparenz Seite 28
7. Partner und Dialog: Unterstützer aus allen Bereichen Seite 30
8. Initiative Haus der Statistik: Zivilgesellschaft gestaltet Stadt Seite 31
9. Ausblick: Die Vision Seite 32

# 1. Anlass der Initiative: öffentliches Workshopverfahren

## Anlass

Workshopverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu Alexanderplatz unter Einschluss des Haus der Statistik [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebau-projekte/alexanderplatz/de/planungen/workshopverfahren\\_2015/material.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebau-projekte/alexanderplatz/de/planungen/workshopverfahren_2015/material.shtml)

## Erkenntnisse Workshopverfahren

- Bedarf soziale und kulturelle Vielfalt am Alexanderplatz zu schaffen
- Einzig das Haus der Statistik bietet kreatives Gestaltungspotential, da alle anderen Gebäude und Baufelder entweder in Privatbesitz sind oder vermietet sind.

Die Initiative Haus der Statistik hat sich während des Workshopverfahrens konstituiert, um eine öffentliche Debatte über die Nutzung des Haus der Statistik als integrativen, kreativen und lebendigen Ort zu befördern.

# 1. Anlass der Initiative: öffentliches Workshopverfahren

## Zitat Workshopdokumentation zum Haus der Statistik

“Der Umgang mit dem Haus der Statistik stellt einen zentralen Aspekt in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit dar, insbesondere die langjährige Nicht-Nutzung eines Gebäudes an derart exponierter Lage stößt auf Unverständnis. Für die Weiternutzung des Haus der Statistik werden verschiedene Konzepte vorgeschlagen, sowohl die Nutzung für Studenten- oder Seniorenheime, als auch die temporäre oder bleibende Nutzung durch Kulturszene.”

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

## Die Debatte weiter führen

Das Konzept der Initiative Haus der Statistik knüpft an das Workshopverfahren an und erweitert es um die Fragestellung der Integration von Geflüchteten in die Stadtgesellschaft. Aktuell werden seitens des Senats zwei weitere Szenarien erwogen: der Abriss des Gebäude um ein überwiegend hochpreisiges Wohn- und Geschäftsquartier zu errichten, sowie die Nutzung des Bestandsgebäudes als Behördenzentrum.

## 2. Gesamtstädtische Ausgangslage: **Krise und Innovation**

### **FRAGE:**

**Wie können Flüchtlingskrise und Gentrifizierungsproblem mit einem innovativen Ansatz begegnet werden?**

### **ANTWORT:**

**An einem zentralen Ort der Stadt entsteht eine WinWin-Situation**

- a) Geflüchtete werden in Stadtgesellschaft integriert
- b) Künstler & Initiativen erhalten bezahlbaren Arbeitsraum
- c) Ein schwieriger innerstädtischer Stadtraum wird belebt
- d) Ein Stahlbeton-Skelett wird sehr kostengünstig zum Wohnen umgebaut. Niedrige Kosten = niedrige Mieten. Hälfte der Neubaukosten.  
Referenz: Quartier 216 Berlin.















### 3. Konzept und seine Bausteine: Mischung und Integration

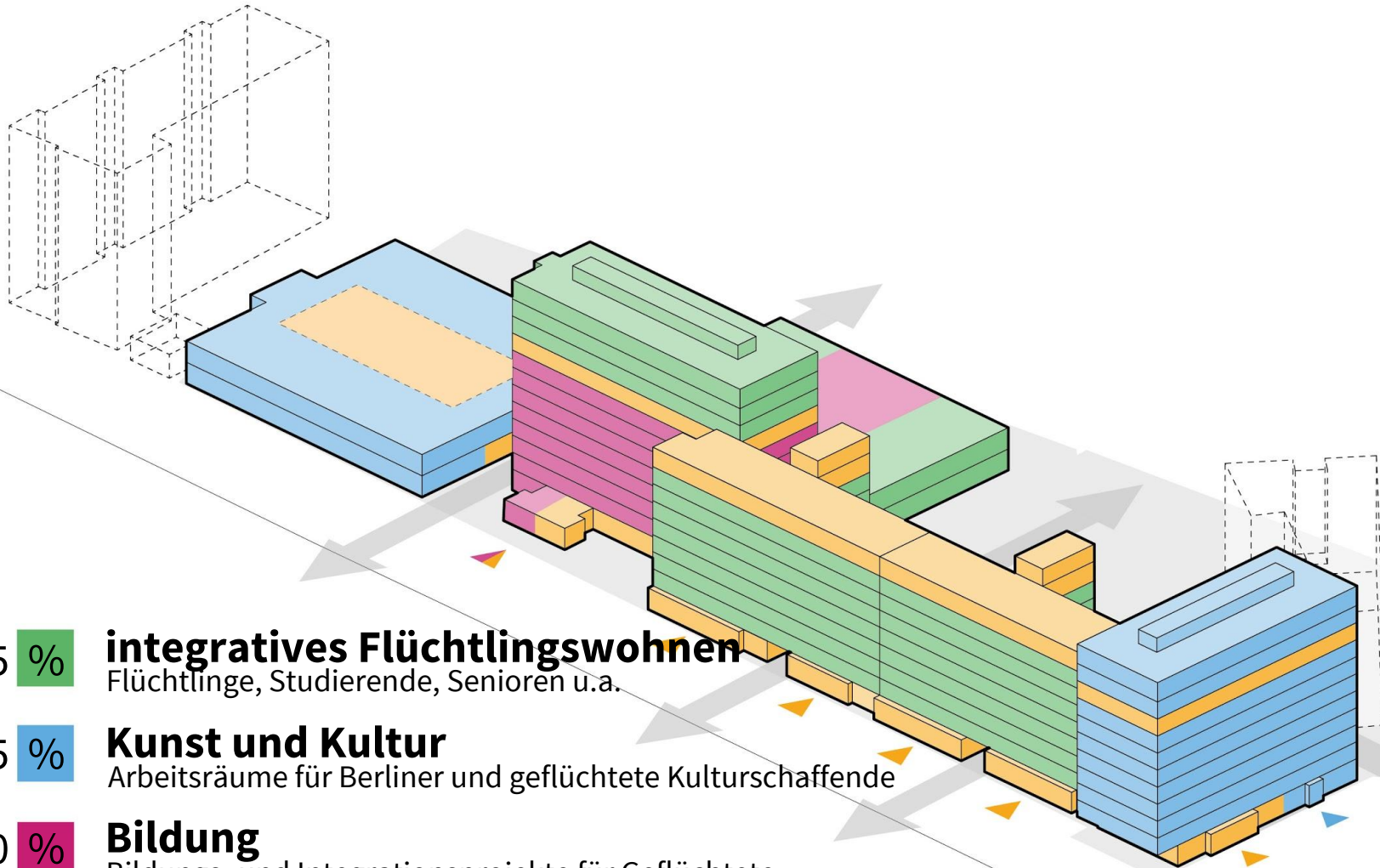


### 3. Konzept und seine Bausteine: **Mischung und Integration**

#### **Das Haus der Statistik wird zu einem ‚Hub‘ verschiedener integrativer, innovativer Nutzungen**

- Nutzer: Geflüchtete, soziale Projekte und Initiativen, Künstler, Kreative, Studenten
- hoher Anteil von gemischten und gemeinschaftlichen Wohn-, Arbeits- und Veranstaltungsformaten (siehe Beispiele)
- Integrative und zwischen Nutzern vermittelnde Programme
- öffentliche kulturelle Nutzungen im EG-Bereich
- Nutzung öffentlicher Räume als kreative Begegnungsorte

### 3. Konzept und seine Bausteine: Mischung und Integration



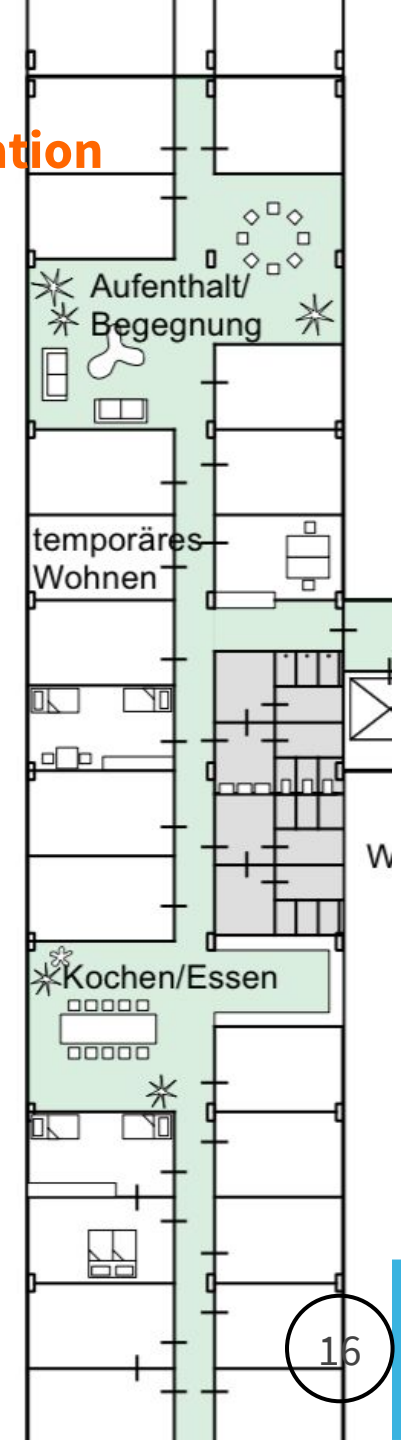
- 45 % **integratives Flüchtlingswohnen**  
Flüchtlinge, Studierende, Senioren u.a.
- 25 % **Kunst und Kultur**  
Arbeitsräume für Berliner und geflüchtete Kulturschaffende
- 20 % **Bildung**  
Bildungs- und Integrationsprojekte für Geflüchtete
- 10 % **Kultur und Begegnung**  
Veranstaltungsräume

### 3. Konzept und seine Bausteine: Mischung und Integration

#### Beispiele gemeinschaftlicher Nutzungs-Formate

##### A) Co-Nutzung ‚integratives Wohnen‘

- Selbstbestimmte und kleinteilige Wohnformen für Geflüchtete, Studenten und andere Interessierte
- Künstler- und Forschungsresidenzen in einem ‚Citylab‘ mit Gemeinschaftsflächen für Geflüchtete und Künstler
- Senioren und in der Betreuung ausgebildete Geflüchtete leben bzw. arbeiten zusammen
- innovativer sozialer Wohnraum mit Gemeinschaftsflächen

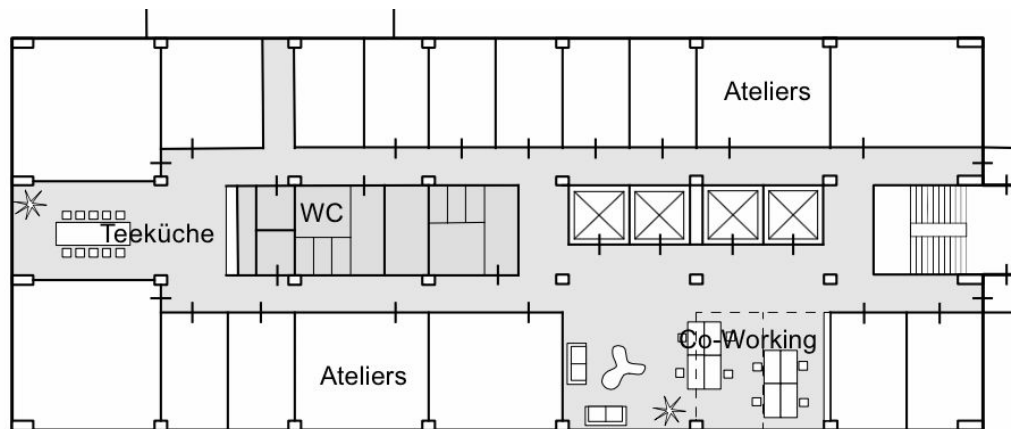




### 3. Konzept und seine Bausteine: **Mischung und Integration**

#### B) Co-Nutzung ‚integratives Arbeiten‘

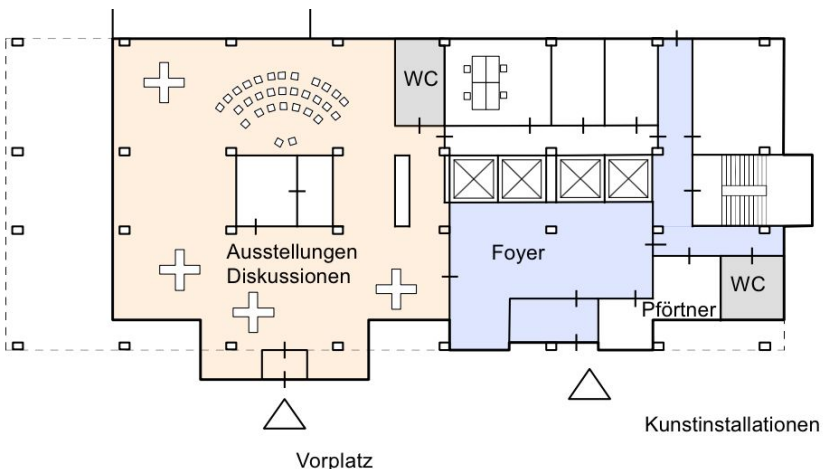
- Ateliers und Co-Working Spaces für Berliner Kulturschaffende sowie geflüchtete Kulturschaffende
- Co-Learning: Grenzüberschreitende Nachbarschaftsakademien
- Projektbüros von Initiativen in passendem Kontext
- NGO in Residenz
- Radiosendestudio für Geflüchtete und lokale Nachbarschaften mit interkulturellen Dialogen zum Abbau von Ängsten auf allen Seiten
- Ehrenamtsbüro: zentrale Anlaufstelle für zivilgesellschaftliches Engagement inkl. zentrale Sammelstelle für Spenden



### 3. Konzept und seine Bausteine: **Mischung und Integration**

#### C) Co-Nutzung 'integrative Veranstaltungen'

- Co-Cooking: offene interkulturelle Kantine
- Ausbildungslokal und Ausbildungswerkstätten
- künstlerische Projekträume mit Beteiligung von Anwohnern
- soziale Projekträume von Initiativen + NGOs
- Co-Sports: generationsübergreifende Formate in Trainingsräumen
- Co-Gardening: Dachgarten und Innenhof
- zeitgenössisches Musikprogramm mit Künstlern aus dem Umfeld
- 'ALEXANDRAPLATZ': öffentlicher Innenhof mit expliziten Angeboten für Familien, Frauen und Kinder



## 4. Machbarkeitsanalyse: **Kosten und Szenarien**

**Verfügbare Bruttogeschossfläche: ca. 50.000qm**

(entspricht ca. 40.000qm Nutzfläche)

### **Baukosten**

Wohnen: 800-1200€/qm

Ateliers | Büros: 400-500€/qm

### **Mieten**

4\*-9€/qm Nettokalt

3-4€/qm Nettokalt

**Voraussetzung:** Treuhänderische Bereitstellung durch  
Entwicklungsträger geG

**Bauzeit:** Ateliers 1 Jahr | Wohnen 2 Jahre

\*Unter Einsatz von Mitteln aus dem Wohnbauförderfonds Berlin

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung

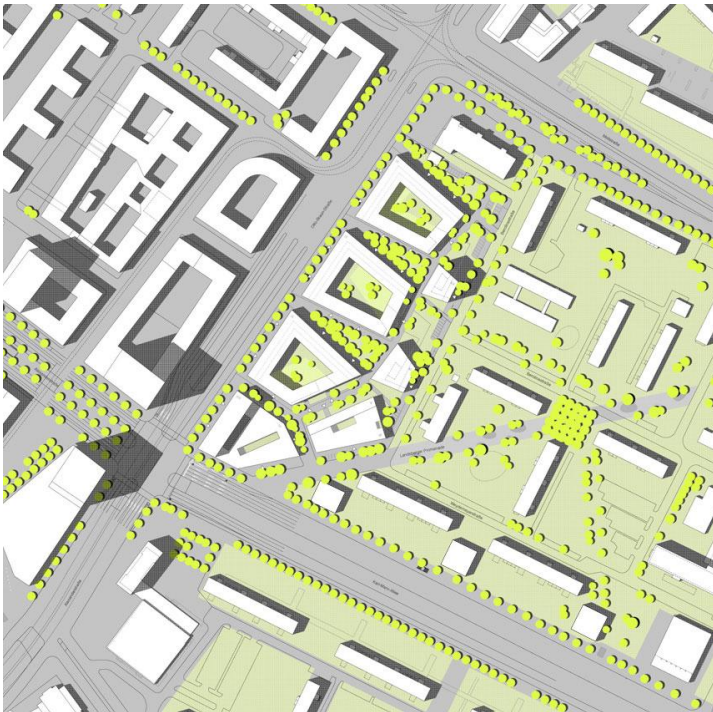


Bestandssituation

Initiative Haus der Statistik  
[www.hausderstatistik.org](http://www.hausderstatistik.org)

## 5. Einbindung ins Quartier: **Städtebau und Bürgerbeteiligung**

**Prämiertes städtebauliches Konzept:** (Architekturbüro Augustin und Frank 2009)



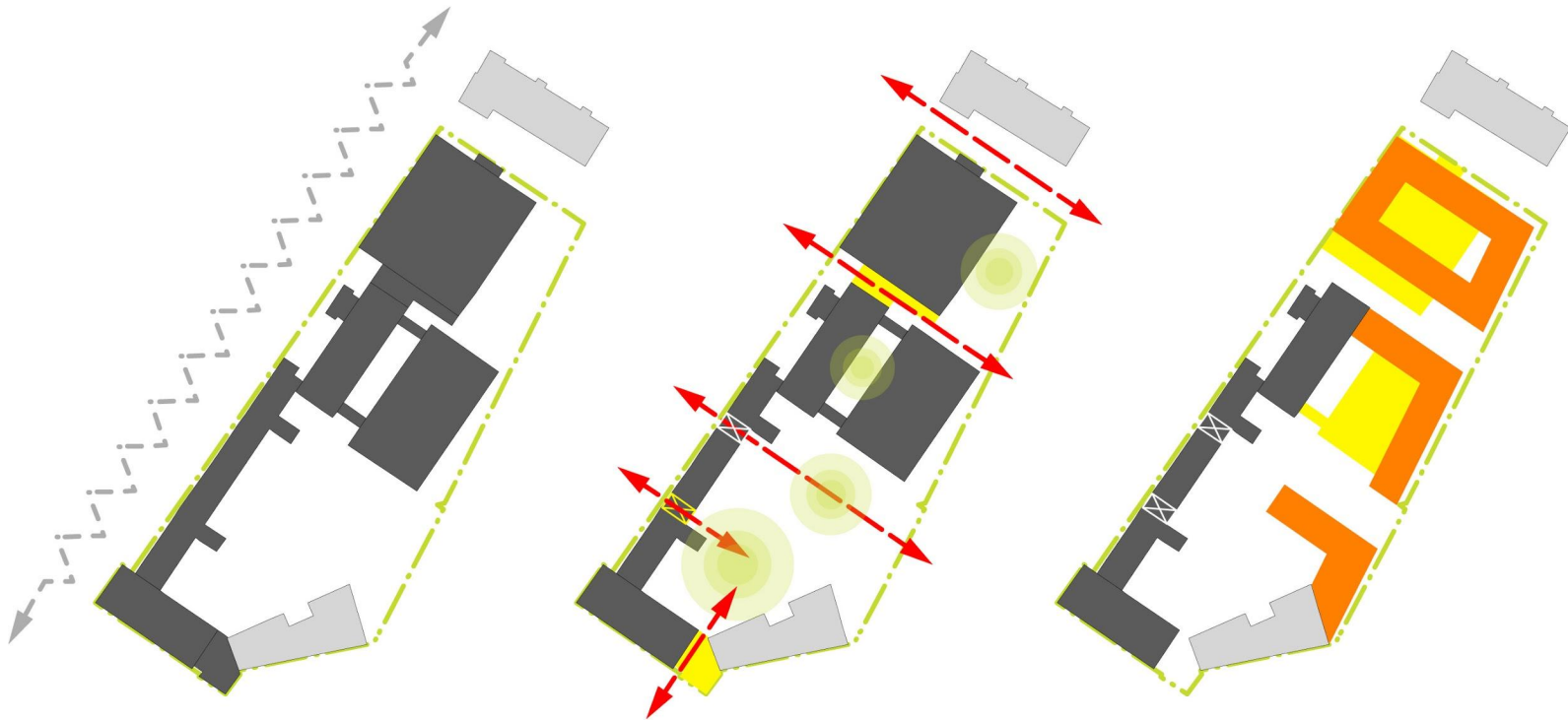
Lageplan: Augustin und Frank, 2009

Quelle: [http://www.augustinundfrank.de/n\\_05\\_statistik/n\\_05\\_statistik.html](http://www.augustinundfrank.de/n_05_statistik/n_05_statistik.html)

Vermittlung zwischen unterschiedlichen Stadt- und Raumideen durch Aufgreifen der Stadtblöcke als Grundfigur, die aber als solitäre Baukörper ausformuliert werden.

Die vorgeschlagene Bebauung nimmt die Raumkante entlang der Otto-Braun-Straße auf und bildet als Filterelement eine durchlässige "Gürtelbebauung" für das "Wohnen im Park"

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung



### Bestandsituation

- geschlossene Bebauung entlang der Otto-Braun-Straße

- Parkplätze und unattraktive Rückseite

### Maßnahmen

- Abbruch der Verbindungsbauten zur besseren Durchwegung

- Aufwertung/Integration der bestehenden Freiflächen

### Perspektive

- Ersetzen der Flachbauten und Nachverdichtung

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung



Vorschlag Erhalt Bestandsgebäude

Initiative Haus der Statistik  
[www.hausderstatistik.org](http://www.hausderstatistik.org)

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung



Vorschlag Ersetzen der Häuser E und G  
und zusätzliche Nachverdichtung

Initiative Haus der Statistik  
[www.hausderstatistik.org](http://www.hausderstatistik.org)



## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung

### Zusammenfassung städtebauliche Einbindung

- Baukultureller Wert des Ensembles, auch im Bezug zur umliegenden Bebauung (Haus des Reisens/Haus des Lehrers)
- Schaffung von Durchwegung (Filterwirkung) auch mit Bestand möglich durch Rückbau von eingeschossigen Gebäudeteilen und dadurch Stärkung der Prägnanz der Baukörper im Stadtraum
- Durch die Integration von Freibereichen in bestehende Grünräume wird das Gebäudeensemble in die Nachbarschaft integriert, die dadurch auch eine Aufwertung erfährt
- Gebäudekomposition bietet Potentiale für spätere Nachverdichtung

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung

### Stadträumliche und sozialräumliche Einbindung

- Geflüchtete sind nicht am Rand oder isoliert unter sich. Die Menge der Personen macht im Innenstadtleben keinen Unterschied, daher kaum Nachbarschaftskonflikte
- $\frac{2}{3}$  der Berliner 180 000 Künstlerinnen und Kreativen wohnen in Prenzlauer Berg, Mitte und Kreuzberg. Für sie ist der Alexanderplatz ein idealer Arbeitsort. Fast alle kleinteilig verfügbaren Gewerberäume sind aus der Innenstadt verdrängt.
- Impulse für eine soziale und kulturelle Vielfalt im Umfeld Alexanderplatz. Ein lebendiger Anziehungspunkt für alle Menschen entsteht: Ein Leuchtturmprojekt der anderen Art, in einer sich kommerzialisierenden Innenstadt

## 5. Einbindung ins Quartier: Städtebau und Bürgerbeteiligung

### Einbindung der Nachbarschaft

- **Projekt hat gesamtstädtischen Charakter**
  - Nachbarschaft hat kein VETO (NIMBY nicht akzeptabel)
- **Vermittlung von Integrationskonzepten und Gesamtkonzept**
  - Ängste abbauen, Mitmachen ermöglichen
- **Beteiligung von Nachbarn durch**
  - frühzeitige Informationsveranstaltungen
  - Mitgestaltung bei Entwicklung des Hauses, insbes. EG-Bereiche
  - Nachbarschaftsbeirat für Betrieb des Hauses

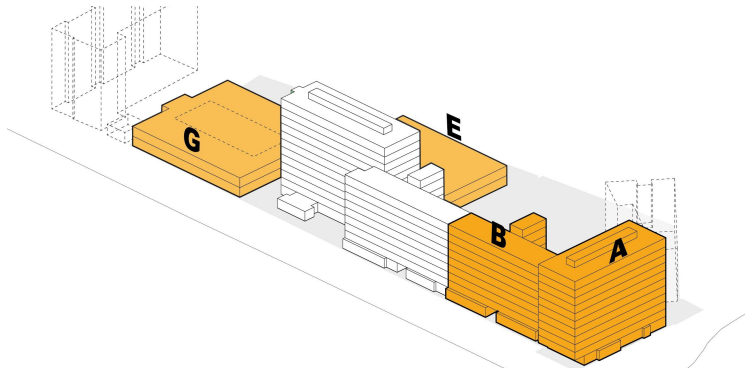
## 6. Entwicklungsprozess und Vergabeverfahren: **Transparenz**

- **Kauf des Hauses durch Land Berlin von BIMA**
- **Übergabe an gemeinnützigen Treuhänder (z.B. EGHdS)\***
- **Entwicklungsgenossenschaft Haus der Statistik (EGHdS)**
  - steuert Baumaßnahmen
  - vergibt Räume an Mieter / Pächter (nach Konzept)
  - setzt Verwaltung ein und steuert die Kooperation im Haus
- **Zeitplan**
  - bis Mitte 2016 Kauf und Übergabe an EGHdS
  - ab Mitte 2016 Baumaßnahmen und Vergabeverfahren
  - ab Mitte 2017 Einzug der Mieter

\* Die Übergabe kann durch Konzeptverfahren oder Direktvergabe erfolgen

## 6. Entwicklungsprozess und Vergabeverfahren: **Transparenz**

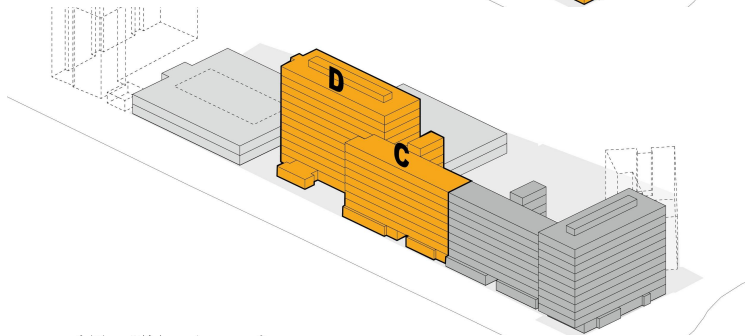
### Bauliche Phasen/Umnutzung



#### **Phase 1** / bis Ende 2016

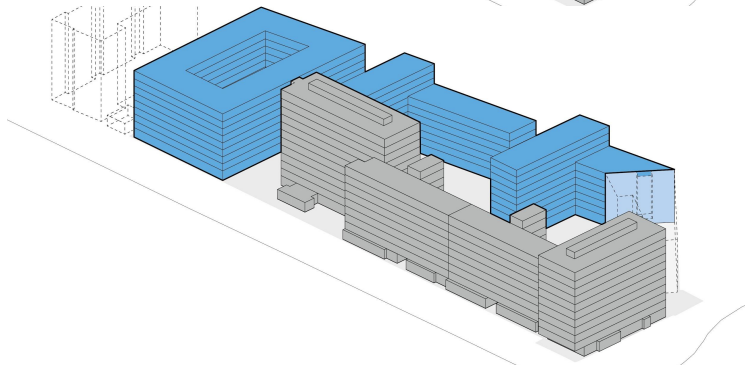
kurzfristige Umnutzung Haus A und Haus B durch relativ geringe Eingriffe möglich

Zwischennutzung Haus G und E



#### **Phase 2** / bis Mitte 2017

Sanierung und Umnutzung Haus C und Haus D



#### **Phase 3** / ab 2020

möglicher Rückbau Haus G und E  
Nachverdichtung durch Neubau

## 7. Partner und Dialog: **Unterstützer aus allen Bereichen**

### **Aktueller Stand**

- Initiative Haus der Statistik
- Unterstützende Initiativen aus Kultur, Soziales, Recht auf Stadt, Stiftungen, Verbände, Vereine, Wissenschaft
- Unterstützer aus Politik: Bezirksbürgermeister und Stadträte von Mitte, Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung und des Berliner Abgeordnetenhauses und Staatssekretäre

### **Geplante Veranstaltungen**

- Veranstaltungen zu verschiedenen Bausteinen mit Partnern
- ggf. Unterschriftenkampagne

## 8. Initiative Haus der Statistik: **Zivilgesellschaft gestaltet Stadt**

### **Initiator**

Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser - AbBA

### **Gründer**

Zentrum für Kunst und Urbanistik - ZK/U

Atelierbauftragter Berlin, bbk Kulturwerk

Initiative Stadt Neudenken

Raumlabor Berlin

Martinswerk

Belius Stiftung

Stiftung Zukunft Berlin

Schlesische 27: ARRIVO Berlin, CUCULA e.V.

Gyalpa e.V.

**Statistischer Ausgleich:** Für das Idealbild einer gemischten Stadt bietet das ehemalige Haus der Statistik großflächige Räumlichkeiten, um mit verdrängten Nutzergruppen die Innenstadt nachhaltig 'aufzuwerten'.

