

# Tretroller im Lokschuppen

Eine alternativ genutzte Industriebrache mitten in Berlin soll in ein modernes Stadtviertel verwandelt werden und keiner ist dagegen – fast keiner

VON JANINE WERGIN

BERLIN. Stefan Gulas steht zwischen Papierfetzen, Plastiktüten, Eimern und leeren Farbdosen und sieht sich in jener Halle um, in der demnächst sein Elektrotretroller fabriziert werden soll. Die Wände der alten Industriehalle sind voller Graffiti. Durch das Glasdach und die zersplitterten Rundbogen-Fenster fällt Tageslicht. Am Rand befindet sich in erhöhter Lage eine Art Wärterhäuschen. Von dort lässt sich ein Blick auf die Halle werfen in der sich früher die Lehrwerkstatt befand. „Man kann sich gut vorstellen, wie der Meister seine Lehrlinge von da oben aus beaufsichtigt hat“, sagt Stefan Gulas. Der Meister, den er hier vor Augen haben mag, arbeitete einst im Reichsbahnausbesserungswerk RAW Franz Stenzer. Der am S-Bahnhof Warschauer Straße gelegene Betrieb in Berlin-Friedrichshain war das größte und älteste Bahnwerk in Deutschland. Seit der Wende ist es eine Ruine.

In diesen Wochen wird ein Teil der Industriebrache in Schuss gebracht. Ab März sollen dort wieder Menschen arbeiten, diesmal an der ersten Kleinserie des Elektromotorrads von Gulas' Firma ErockIT GmbH. Er nennt es „coole Kiste“ – das elektrisch betriebene Fahrrad, das durch Treten der Pedalen bewegt wird und durch so genannte Muskelkraftmultiplikation bis zu achtzig Kilometer pro Stunde erreicht. Die lichtdurchflutete Industriehalle erscheint Gulas als idealer Schaffensort: „Man braucht nicht viel zu machen und es sieht geil aus. In anderen Städten wären solche Gebäude längst vermietet und daher unerreichbar für uns“, sagt er.

Der in Sportjacke und Jeans gekleidete Österreicher ist einer von vielen Kreativen, die das Gelände künftig nutzen wollen. Wegen seiner Form und der Lage an der Revaler Straße wird es Revaler Viereck genannt. Es liegt in direkter Nähe zum Simon-Dach-Kiez, der mit seinen Kneipen und Klubs Jugendliche aus der Stadt und der ganzen Welt anzieht. Die Gegend fehlt in keinem Berlin-Reiseführer. Bisher ging es ums Feiern, jetzt soll hier auch wieder gearbeitet werden.

Mehr als 120 Jahre lang wurden auf dem Gelände Lokomotiven und Wagons gewartet. 1867 erfolgte die Gründung der Königlich-Preussischen Eisenbahnhauptwerkstatt Berlin II. Mit der Eröffnung der Berliner Stadtbahn wurde das Unternehmen ausgebaut. 1918 erhielt es den Namen Reichsbahnausbesserungswerk. Bis zu 1 400 Menschen arbeiteten zeitweise auf dem Areal. 1991 säuberten noch 75 Beschäftigte die Nachtzüge, bis 1994 auch damit Schluss war.

Nun geht es also wieder los. Und während Projekte wie das benachbarte Mediaspree, wo etliche Büro- und Geschäftshäuser entstehen sollen oder auch die O<sub>2</sub>-Arena bei den Anwohnern auf Widerstand stoßen, weil sie vorhandene Strukturen ignorieren, ist das Revaler Viereck bisher so gut wie unumstritten.



Stefan Gulas will auf dem Gelände des früheren Reichsbahnausbesserungswerkes an der Warschauer Straße künftig Fahrräder mit Elektromotor fabrizieren.

Denn alte Nutzer dürfen bleiben, wenn sie sich an die Abmachung mit dem neuen Eigentümer halten. Nachdem das Areal längere Zeit verwaist war, ließen sich ab 1999 Autonome in den Häusern nieder, darunter viele Kulturschaffende und Kleinunternehmen wie der Kinderzirkus Zack und die Trommelbauwerkstatt David Roman Drums. Ein Bereich des Geländes entwickelte sich zum Szenetreff für Skater, Kletterer, Club- und Konzérgänger.

Als die deutsch-isländische R.E.D. Berlin Development GmbH das Gelände im Juli 2007 erwarb, waren etwa zehn Prozent der Fläche vermietet. Es gab drei offizielle Mieter und einige illegale Nutzer. Die neuen Eigentümer wollten „mit den bestehenden Nutzern in eine gemeinsame Zukunft gehen“, erklärten sie in einer Pressemitteilung. Zudem gewannen sie neue Mieter. In einem blauen Backsteinbau befindet sich zum Beispiel die Sportschule Kang, wo seit Oktober Taekwondo unter Anleitung des Großmeisters Kang trainiert wird. In einem Flachbau neben der ErockIT-Halle tunen die Kollegen von West Coast Customs seit vier Monaten Autos. Die Firma ist ein Ableger jener Karosserieschmiede, die für MTV „Pimp my ride“ produziert. Sechs Sendungen sind auf dem Revaler Viereck entstanden. Aus dem Inneren des Flachbaus ist Häm-

mern und Bohren zu hören. Außen fahren Bagger an und reißen eine der großen, ausgebrannten Hallen nieder. Auch hier ist der Aufbruch oft erst nach dem Abbruch möglich.

Bei der Vielzahl von Akteuren auf dem Gelände geht es nicht ohne Streitigkeiten ab, sie drehen sich zum Beispiel um Gebäude, die theoretisch leer stehen, praktisch aber belegt sind: So hat der Verein Baracke 99 das alte Beamtenwohnhaus vom neuen Eigentümer gemietet; der Verein RAW Tempel jedoch pocht aufgrund von Formulierungen in einem vor dem Besitzerwechsel erarbeiteten Gesamtnutzungskonzept darauf, rechtmäßiger Nutzer zu sein und blockiert das Haus.

Seit nun schon zehn Jahren wird um die Nutzung des Geländes gerungen. Diverse Initiativen legten eigene Ideen zur Neugestaltung des Revaler Vierecks vor. Ein aus einem städtebaulichen Wettbewerb resultierender Entwurf, der die Nutzerinteressen berücksichtigte, wurde kurz vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vom Bezirk gekippt. „Das Konzept sah einen Einzelhandel- und Bürokomplex sowie Wohngebäude vor – das

passte nicht mehr zum Gelände“, erklärt der Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, Franz Schulz, von Bündnis 90/Die Grünen, der die Entwicklung seit 2001 begleitet.

Die Vivico Real Estate GmbH, eine Bahn-Tochter, die das Areal nach der Schließung des RAW übernommen hatte, verkaufte das Gelände Mitte 2007 entnervt an die R.E.D. Berlin Development GmbH, die nach eigenen Angaben trotz Finanzmarktkrise liquide ist und das Gelände bereits bezahlt haben soll.

Das Unternehmen hat ambitionierte Pläne. Geschäftsführer Klaus Wagner beugt sich über einen Lageplan mit den Zukunftsvorstellungen für das Gebiet. „Nach einer Zwischennutzungsphase soll auf dem Gebiet ein generationsübergreifendes Quartier mit einem autarken Energiekonzept dank Solartechnik und Beheizung mit umweltschonender Geothermie entstehen“, sagt er. Durch die Nutzung von Sonnenlicht und Erdwärme könnten die Gebäude CO<sub>2</sub>-frei und kostenlos beheizt werden. Das Gelände bliebe weitgehend

„Es besteht kein Grund, nicht so viel wie möglich von der bisherigen Lebendigkeit in die weitere Entwicklung mitzunehmen.“

Klaus Wagner, Unternehmer

autofrei und werde mit einer Tiefgarage unterkellert. Platz für Kultur-, Sport- und andere Freizeitangebote soll es weiterhin geben. „Es besteht kein Grund, nicht so viel wie möglich von der bisherigen Lebendigkeit in die weitere Entwicklung mitzunehmen“, sagt Wagner. So soll unter anderem eine Halle für Trendsportarten entstehen. An einer anderen Stelle sei eine Kunsthalle mit Arbeitsraum für Kreative geplant. Zudem wolle man erreichen, dass sich auf dem Gelände Existenzgründer ansiedeln.

„An der Warschauer Straße planen wir ein Handelszentrum mit Bio- und Fairtrade-Produkten“, erklärt Wagner. Die Ziegelsteinmauer, die das etwas tiefer gelegene Gelände von der Straße trennt, soll zugunsten einer breiten Freitreppe weichen. Täglich würden 80 000 Menschen die Warschauer Straße an dieser Stelle passieren, sagt Klaus Wagner. „Wir wollen, dass die Leute in unser Quartier kommen und verweilen.“

Ob der Verein RAW Tempel einen Platz auf dem Areal behalten wird, ist ungewiss. Die Bezirksverordnetenversammlung hat sich eindeutig für ein Bleiben aller bisherigen Nutzer ausgesprochen und will nur unter diesen Umständen einem Bebauungsplan zustimmen. Bezirksbürgermeister Schulz sieht „die einmalige Chance, Stadtentwicklung

von unten zu machen“. Die Gegebenheiten erschweren jedoch eine gütliche Einigung zwischen Eigentümer und dem ältesten auf dem Gelände ansässigen Verein.

Andrea Taha trägt ihre Haare streng nach hinten gekämmt zu einem Zopf. Die 49-Jährige leitet als Vorsitzende die Geschicke des RAW Tempel. Sie ist das Bindeglied zwischen den etwa sechzig Projekten, Künstlern, Initiativen und Kleinunternehmern des Vereins. Im Café Küste, dem verrauchten Lokal im alten Stoff- und Gerätelager mit vier runden Tischen kennt sie fast jeder. Die Besucher begrüßen die Vorsitzende mit einem Kopfnicken.

„Der Eigentümer würde uns lieber heute als morgen verschwinden sehen“, sagt Andrea Taha. Die Liste an Vorwürfen, die von Seiten des Investors, aber auch von früheren Vereinsmitglieder gemacht werden, ist lang: Neben der illegalen Nutzung von Gebäuden umfasst sie Veruntreuung von Vereinsgeldern und Fördermitteln, die Einbüßung des multikulturellen Vereinscharakters und die ungenehmigte Nutzung von Räumen als Wohnstätte.

Zu jedem Vorwurf hat die Vorsitzende etwas Entlastendes zu sagen und auch die allgemeine Marschrichtung ist für sie klar: „Wir wollen eine dauerhafte Nutzung als autonomer, autarker Verein.“

Andrea Taha wirkt müde und geschäftig. Im RAW Tempel steht sie auch selbst in der Kritik, denn innerhalb des Vereins gibt es verschiedene Meinungen zum Umgang mit dem Konflikt. „Es gibt einige, die radikal denken und keinerlei Einigung mit dem Investor wollen“, erklärt sie. Das korrespondiert mit der Einschätzung von Bezirksbürgermeister Schulz, der glaubt, für viele könnte die Einigung mit dem Entwickler „eine zu große Kröte sein, die es zu schlucken gilt.“

Neben den Radikalen gibt es jedoch auch etliche Mitglieder, die durchaus legalisierte Verhältnisse anstreben. Allerdings zu ihren Bedingungen. „Wir wollen einen Mietvertrag von mindestens zwanzigjähriger Laufzeit“, sagt Andrea Taha. Erst ab einem für zehn Jahre abgeschlossenen Mietvertrag könne der Verein Fördermittel beantragen.

Derzeit herrscht Funkstille zwischen der R.E.D. und dem RAW Tempel. Der Verein soll zunächst intern klären, ob er die Gesamtziele des Eigentümers mitverfolgt.

Noch ist bei den Kontrahenten die Hoffnung nicht verloren, dass sich die Idee vom modernen Stadtquartier im Interesse aller Seiten umsetzen lässt. Schließlich gab es bisher schon in einigen strittigen Fragen eine Einigung mit den bisherigen Nutzern. „Das ist wie bei einer Geburt“, sagt Klaus Wagner und bemüht jetzt ein etwas seltsames Bild. „Nur unter Schmerzen, Heulen, Jammern, und Gebrüll kommt man zu einer einvernehmlichen Lösung.“ Dann klappt er seinen schönen Zukunftsplan zusammen und verlässt mit der Andeutung eines Lächelns über eine Holzrampe das Gelände an der Revaler Straße.

BERLINER ZEITUNG/ANDREAS LABES