



ARCHIGON
markant \ innovativ \ urban

01

\ BOUCHÉGÄRTEN MAKING-OF

\\ BOUCHÉGÄRTEN

MAKING-OF 2016–2019

mit Fotos von Karsten Thielker und
Textbeiträgen von Prof. Dr. Falk Jaeger und Ronny Kern



ARCHIGON
markant \\ innovativ \\ urban

\\ VORWORT

Die Qualität von Wohnbauarchitektur ist von zahlreichen Faktoren abhängig: von den Bauvorschriften über die Qualität der Planung und Ausführung bis hin zu den verfügbaren Mitteln. Oft ist sie das Ergebnis eines langwierigen Tauziehens. Auf der einen Seite zieht der Architekt, der immer nur das Beste will – und im Idealfall auch ein fähiger Entwerfer und Konstrukteur ist – in Richtung Qualität. Auf der anderen Seite steht der Bauherr, sprich Finanzier, der aus Sicht des Architekten immer nur sparen will und Abstriche an der Qualität einfordert oder verursacht. Leider entstehen in diesem Spannungsfeld meist Bauten höchstens durchschnittlicher Qualität, die die Stadt irgendwie komplettieren.

Archigon verlässt diese eingefahrene, oft konfrontative Situation. Dadurch, dass bei uns Projektentwicklung und architektonische Planung unter einem Dach stattfinden, dass Architekt und Bauherr in Personalunion agieren, treten die üblichen Konflikte gar nicht auf. Wir betrachten die Projekte aus beiden Perspektiven und versuchen, architektonische Qualität, Gestaltungswillen und ökonomisches Streben in Einklang zu bringen.

So kann ein marktgerechtes Produkt entstehen, das gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Stadtbild, zur Fortentwicklung des Wohnungsbaus und zur Baukultur liefern kann. Qualitätvoller Wohnungsbau muss auch in mittleren Lagen möglich sein, nicht nur im Luxussegment. Die Zufriedenheit der Bewohner, die ja

auch Kunden und Kommunikatoren von Archigon sind, liegt gleichermaßen in unserem Interesse wie das Image der Baukunst des Architekturbüros Hastrich Keuthage.

Zur Zufriedenheit der Bewohner tragen nicht nur die eigenen vier Wände bei, sondern auch, wie sie sich mit ihrem Haus identifizieren. Hierin liegt die Motivation für die Herausgabe dieses Buches, das den Bewohnern als Neubürger im Quartier von der Geschichte der Gegend südöstlich des historischen Berlins erzählt, Einblicke in die städtebauliche Einbindung in den Kiez gibt und das architektonische Konzept des Gebäudes erläutert.

Der größte und bunte Teil des Buches gilt allerdings der Entstehung der neuen Bouchégärten, von den ersten Bodenproben bis zum fertigen Gebäude. Viele Menschen haben daran gearbeitet, mit Sorgfalt und Fleiß, bei brennender Sonne und frostigem Schneetreiben. Diese Fotodokumentation hat das „Aufwachsen“ der Bouchégärten begleitet und daran möchten wir Sie teilhaben lassen.

Gemäß der Erkenntnis „Man sieht nur, was man weiß“ öffnet das Buch den Bewohnern die Augen für ihr neues Zuhause und damit auch zur zweiten Erkenntnis: „Man schützt nur, was man liebt, und man liebt nur, was man kennt.“\\

Gunther Hastrich



\\ FOREWORD



The quality of residential architecture depends on a number of different factors, ranging from the building code and the quality of the planning and detailed design through to the resources available. It is often the result of a lengthy tug-of-war: pulling in the direction of quality, you have the architect who always wants the best – and ideally is a capable designer. On the other side, you have the developer, i.e. the financier of the project, who – from the architect's perspective – always wants to compromise on quality to reduce costs. This struggle generally results in buildings of average quality, at best, that somehow complete the city landscape.

Archigon steers clear of this confrontational approach. As project development and architectural planning all take place under the same roof, and the architect and developer are one and the same, the usual conflicts do not arise. We see the projects from both angles, and endeavour to strike a balance between quality architecture, creative design, economics and cost awareness.

This is how we can create a product that is in line with market needs but also makes a positive contribution to the urban landscape, to the development of residential construction and to the built environment. High-quality housing must also be possible in the mid-range market, and not solely reserved for the luxury segment. The satisfaction of the residents –

ultimately, customers of Archigon and communicators for Archigon – is just as much in our interest as the architectural image presented by our architect firm Hastrich Keuthage.

The satisfaction that residents feel is not only based on how happy they are within their own four walls, but also on how they identify with their building, how comfortable they are in their neighbourhood and how well they settle in and adapt. This also involves learning more about their built environment and the neighbourhood, its history, development, traits and characteristics.

This is what prompted us to create this booklet, which is primarily intended to be given to residents as an introduction to their new neighbourhood. It tells the history of the area to the southeast of historical Berlin. It documents the chequered past of the site along the Berlin Wall during the time of the German Democratic Republic, and explains the origins and development of the "Bouché Gardens" building project up to its completion and opening in 2019. Recognising that "people only see what they know" – as the saying goes – the booklet seeks to give residents a deeper insight into their new home, in the understanding that "one only protects what one loves, and only loves what one knows".\\

Gunther Hastrich



GESCHICHTE HISTORY

VON HOLZDIEBEN UND VIEHHÜTERN, GÄRTNERN UND PROJEKTENTWICKLERN

Schwer vorstellbar, dass die heute dicht bebaute und innerstädtisch erscheinende Gegend Alt-Treptows bis weit ins 19. Jahrhundert hinein in großen Teilen fast unberührte Heidelandschaft gewesen ist. Der Historiker Ronny Kern hat sich in die Archive begeben und der Geschichte Alt-Treptows und der Bouchégärten nachgespürt.

Eine erste dauerhafte Besiedlung des Gebietes im heutigen Alt-Treptow erfolgte im 6. oder 7. Jahrhundert durch Slawen. Aus dieser Zeit und den darauffolgenden Jahrhunderten sind keinerlei schriftliche Zeugnisse überliefert, sodass die Geschichte des Ortsteils erst wieder Mitte des 13. Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Entwicklung der Doppelstadt Cölln-Berlin greifbar wird. Zu jener Zeit übertrug Markgraf Otto III. von Brandenburg das waldreiche Territorium entlang der Spree südlich des heutigen Landwehrkanals (vormals als Floßgraben und später als Landwehrgraben bezeichnet), der die Stadtgrenze von Cölln bildete, mit allen Rechten und Nutzungen, Wäldern und Weiden der Bürgerschaft der Stadt Cölln als erblichen Besitz. Die Stadt nutzte das als „Cöllnische Heide“ benannte Gebiet fortan in erster Linie zur Deckung ihres Holzbedarfs und zum „Ausstellen von Honigbeuten“. Es waren noch unsichere Zeiten, denn Raubgesellen machten die zwischen Cölln und Köpenick verlaufende Straße unsicher.

Erst 1568 wird die Fischersiedlung „Trebow“, die vermutlich an der Mündung des heute noch bestehenden Heidekampgrabens in die Spree gelegen war, in einer Kämmererechnung erwähnt. Der dort seit 1602 von der Stadt Cölln unterhaltene Fischereibetrieb wurde während des Dreißigjährigen Krieges aufgegeben. Erst 1707 wird von einer Neubesiedlung des verwüsteten Fleckens durch Errichtung eines Wohnhauses nebst

Nebengebäude, Stallung und Scheune berichtet. Die als „Vorwerk Treptow“ bezeichnete Siedlung wurde bis 1730 um ein Brauhaus mit Schankkonzession, ein Backhaus und eine Windmühle erweitert und etablierte sich in der Folgezeit als beliebtes Ausflugsziel für die Berliner. 1775–77 entstand neben dem Magistratsvorwerk eine Siedlung für sächsische Kolonistenfamilien, denen der Grund und Boden 1779 in Erbpacht übergeben wurde. Auch die Kolonisten betrieben Ausflugslokale und trugen somit zu Treptows Rolle als Naherholungsort Berlins bei.

Während sich dieser direkt an der Spree gelegene Teil von Alt-Treptow einen Namen als Ausflugsziel machte, wurde der direkt südlich der Berliner Stadtgrenze gelegene Teil ab Mitte des 18. Jahrhunderts auch gewerblich genutzt. 1752 entstanden am Floßgraben zwei Lohmühlen, in denen Fichten- und Eichenrinde für die Lederherstellung zermahlen wurde. Sie lagen direkt am 1783 erstmals in einer Karte verzeichneten „Kohlhorstweg“, der im Verlauf der heutigen Lohmühlenstraße vom Schlesischen Tor nach Rixdorf führte. 1794 entstand zudem im südlichen Teil der Cöllnischen Heide ein Forsthaus, das zusammen mit dem Gebiet um die beiden Lohmühlen, dem Vorwerk und den Kolonistenhäusern seit 1808 als „Gutsbezirk Treptow“ bezeichnet wurde. Das Gut zählte 1832 gerade einmal 60 Einwohner. Als „Gutsherr“ fungierte der Magistrat der Stadt Berlin.

Im Jahr 1823 beschloss der Magistrat, große Teile der Cöllnischen Heide abzuholzen, wovon lediglich der „Schlesische Busch“ und der „Treptower Park“ verschont blieben. Diese bis 1840 andauernde Maßnahme wurde mit der Unrentabilität des Stadtforstes begründet, als deren Ursache man die stetigen Holzdiebstähle ausgemacht hatte, jedoch war wohl der Gewinn aus dem Holzverkauf die wahre Triebfeder für die Rodung. Die abgeholzten Flächen wollte der Gutsherr anschließend lukrativ verpachten, stieß aber auf den Widerstand der ansässigen Ackerbürger und Bauern, die sich auf ihr Gewohnheitsrecht, zum Beispiel das Recht auf Hütung von Vieh in der Cöllnischen Heide, beriefen. Der Magistrat von Berlin erkannte diese Ansprüche schließlich an und übertrug den Bauern im Rahmen der Parzellierung der neu erschlossenen Gebiete Privatgrundstücke als Ablösungsflächen.

Das machte den Weg für eine Neubesiedlung des Gutsbezirks frei. 1842 wurden erstmals Straßen benannt, unter anderem auch der Lohmühlen-Weg und der Bouché-Weg. Da sich der torfige und teilweise sumpfige Boden nicht als Baugrund für mehrgeschossige Wohnhäuser eignete, war Treptow lange Zeit als Wohnort unbeliebt, sodass sich hier in erster Linie Industrie- und Gewerbebetriebe niederließen. Dazu zählten insbesondere Gärtnereibetriebe, für die die Bodenverhältnisse ideal waren. 1875 gab es zwischen Lohmühlenstraße und Bouchéstraße 20 Gärtnereien.

Durch einen königlichen Erlass vom 22. Januar 1876 wurde der 567 Einwohner zählende Gutsbezirk in die Landgemeinde Treptow umgewandelt, die fortan dem Landkreis Teltow angegliedert wurde.

In den folgenden Jahren etablierte sich Alt-Treptow immer mehr als Industriestandort und erfuhr, gerade im Zuge der Vorbereitung der 1896 im Treptower Park stattfindenden Berliner Gewerbeausstellung, umfassende Infrastrukturverbesserungen.

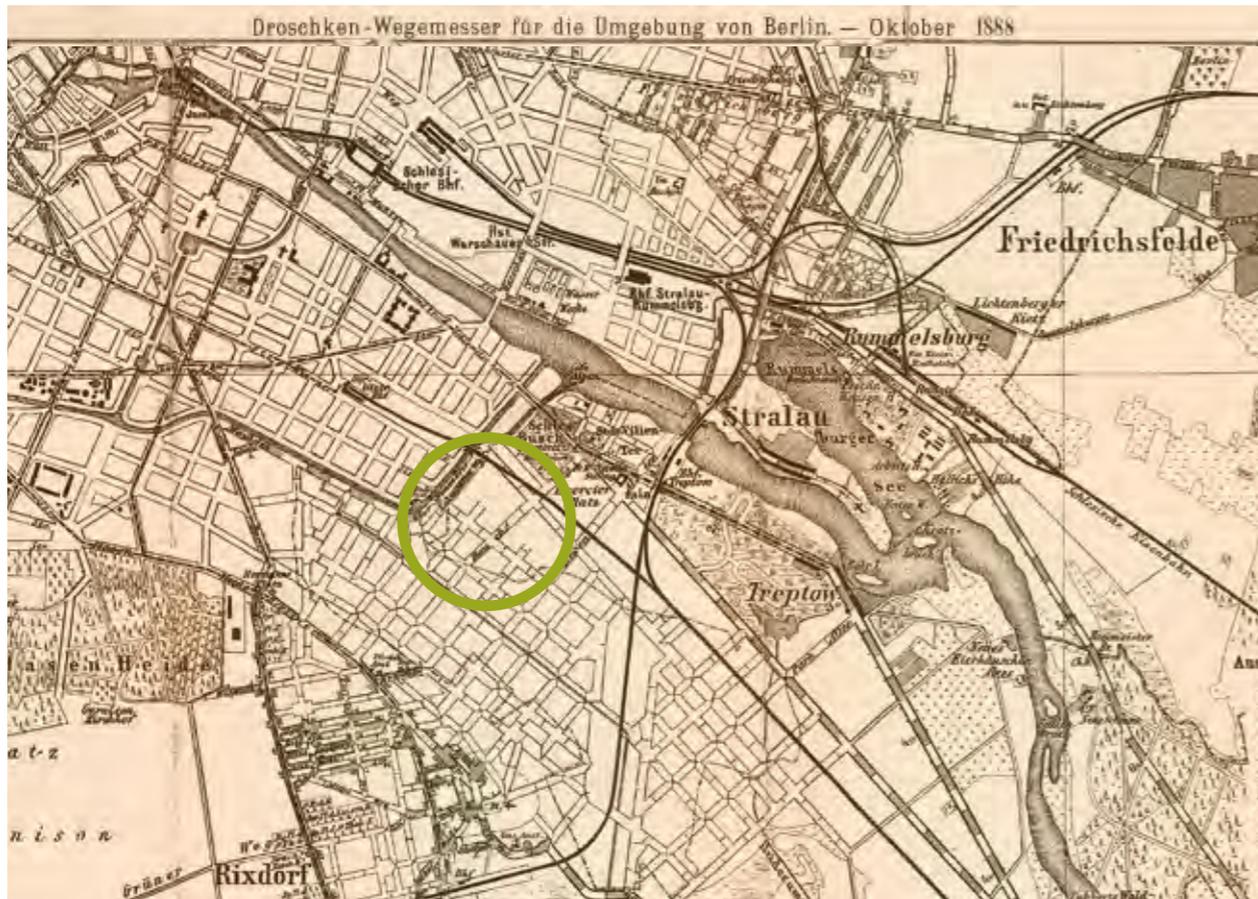
Einen Wendepunkt in der Geschichte des Stadtteils bedeutete der 1900 begonnene und 1906 abgeschlossene Bau des Teltowkanals und des Neuköllner

Schiffahrtskanals. Für die Gärtnereien wurde der Standort aufgrund der Grundwassersenkung uninteressant. Dafür wurde er als Baugrund höchst attraktiv, sodass in der Folgezeit zahlreiche Mietskasernen entstanden und die Einwohnerzahl Alt-Treptows bis 1910 sprunghaft auf 12.013 stieg. Mit Inkrafttreten des Groß-Berlin-Gesetzes am 1. Oktober 1920 wurden Alt-Treptow und die Stadt Neukölln nach Berlin eingemeindet. Es entstanden unter anderem die noch heute bestehenden Berliner Stadtbezirke Treptow, Neukölln und Kreuzberg. Die Aufteilung zwischen den neuen Bezirken orientierte sich dabei an historisch gewachsenen Eigentumsverhältnissen, was die teils willkürlich erscheinende Grenzziehung, zum Beispiel auch an den Bouchégärten, erklärt.

In der Zwischenkriegszeit war das Stadtbild in dieser Gegend mittlerweile von der dichten Bebauung aus mehrstöckigen Mietshäusern und Industrie- und Gewerbebetrieben geprägt. Die Anzahl unbebauter Flächen wurde stetig geringer.

Im Jahr 1937 kaufte die Bauunternehmerfamilie Hildebrandt das noch nicht bebaute circa 5.600 m² große Eckgrundstück an der Harzer Straße/Bouchéstraße. Die geplante Errichtung einer Wohnanlage konnte aufgrund des Ausbruchs des Zweiten Weltkrieges nicht mehr verwirklicht werden. Nach Kriegsende lag das Grundstück im sowjetischen Sektor und gehörte somit ab 1949 zur DDR.

Als am 13. August 1961 der Bau der Berliner Mauer begann, änderte sich das Alltagsleben der Menschen in den grenznahen Gebieten radikal. Die Anwohner auf Ostberliner Seite wurden erheblichen Repressalien ausgesetzt. Da die Grenze in der Harzer Straße direkt an den Häuserwänden verlief, wurden hier zur Fluchtverhinderung Hauszugänge und Fenster zugemauert und die Bewohner zwangsweise umgesiedelt. Um den Ausbau des Mauerstreifens voranzutreiben, wurden nicht nur die Eigentümer der Grundstücke in Grenznähe enteignet, sondern auch zahlreiche Gebäude in der Harzer Straße abgerissen. Trotzdem war das Gebiet



\\ 1888

OF TIMBER THIEVES AND COWHERDS, MARKET GARDENERS AND PROJECT DEVELOPERS

Alt-Treptow: it's hard to imagine that this densely built-up area of Berlin with an almost urban, downtown atmosphere was largely an extensive heathland until well into the 19th century. Historian Ronny Kern consulted the city archives to delve deeper into the history of Alt-Treptow and Bouché Gardens.

The area in present-day Alt-Treptow was first permanently settled by Slavs in the 6th or 7th century. There are no written records from this period or from the following few centuries. The history trail for this district is only picked up again in the middle of the 13th century with the development of the twin town of Cölln-Berlin. At this time, Margrave Otto III of Brandenburg transferred the densely wooded territory along the River Spree to the south of today's Landwehr Canal (formerly known as the Floßgraben and later still as the Landwehrgraben) – which formed the boundary of the town of Cölln – as a heritable property to the citizens of the town of Cölln, along with all the related rights, usages, woodlands and pastures. From this time on, the town primarily used this area – now known as “Cöllnische Heide” (Cölln Heath) – to meet its demand for wood and for beekeeping. These were still uncertain times, with marauding bandits and highwaymen making the road between Cölln and Köpenick unsafe.

In 1568, the fishing village of “Trebow”, which was probably located where Heidekampgraben meets the River Spree, is first mentioned in the financial accounts of the town. The fishing business operated here by the town of Cölln since 1602 was abandoned during the Thirty Years' War. The wasteland was only resettled again in 1707, with records of the construction of a residential dwelling along with an outhouse, stables

and barn. By 1730, this settlement known as “Vorwerk Treptow” (Treptow outlying estate) had grown to include a brewery with a liquor licence, a bakehouse and a windmill, and in the years that followed became a popular destination for visitors from Berlin. A settlement was developed for Saxon settler families beside the estate in 1775–77, with the families being granted a leasehold for the use of the land in 1779. These settlers also ran restaurants and bars for day-trippers and thereby helped build Treptow's growing reputation as a local recreation area for Berliners.

While this part of Alt-Treptow located directly on the Spree became a favourite destination for one-day outings, the area directly to the south of Berlin's city limits was used commercially from the middle of the 18th century. In 1752, two bark mills were built at Floßgraben to grind the bark of spruce and oak trees for leather production. These mills were located directly on “Kohlhorstweg”, a route first mentioned on a map in 1783 that ran along the present-day Lohmühlenstraße from Schlesisches Tor to Rixdorf. In addition, a forester's lodge was built in 1794 at the southern end of Cöllnische Heide. This lodge, together with the area around the two bark mills, the outlying estate and the settler houses became known as “Gutsbezirk Treptow” (Treptow manor estate) from 1808 onwards. By 1832, the population of the estate had grown to 60 and the Berlin City Council acted as the estate landlord.

in der Harzer Straße, Bouchéstraße und Heidelberger Straße aufgrund natürlicher Gegebenheiten oft Schauplatz von überirdischen und unterirdischen Fluchten und Fluchtversuchen, da beispielsweise die Bodenbeschaffenheit den Bau von Tunneln begünstigte. Die Erweiterung der Grenzsicherungsanlagen, so auch auf dem Grund und Boden der Familie Hildebrandt, wo unter anderem ein Wachturm stand, und die Vorfeldsicherung machten Fluchten im Laufe der Zeit nahezu unmöglich.

Nach dem Fall der Mauer erfüllte sich die Hoffnung von Charlotte Hildebrandt und ihrem Sohn Joachim, ihr Eigentum zurückzuerhalten, nicht. Auf Grundlage des Einigungsvertrages von 1990 fielen alle Mauergrundstücke an den Bund, der von einer Rückübertragung an die zuvor zwangsenteigneten Besitzer absah. Das 1996 vom Bundestag verabschiedete

Mauergrundstücksgesetz räumte den Alteigentümern ein, ihr früheres Eigentum für 25 Prozent des Grundstückwertes zurückzukaufen. Viele Betroffene, so auch Charlotte und Joachim Hildebrandt, sahen hier ihr Recht auf Eigentum verletzt und klagten. Es folgte ein jahrelanger Rechtsstreit über mehrere Instanzen, bis letztendlich der Europäische Gerichtshof die Klage 2013 ohne Erklärung abwies. Um das Grundstück nicht ganz zu verlieren, entschloss sich Joachim Hildebrandt 2014, unter Mithilfe des Berliner Unternehmens Archigon das Grundstück zu erwerben. Nachdem der Projektentwickler das Eckgrundstück an der Harzer Straße/Bouchéstraße von Joachim Hildebrandt zur Gänze übernommen hatte, konnte es mit der Realisierung des Projekts „Bouchégärten“ seiner ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.\\

In 1823, the City Council decided to clear large parts of Cöllnische Heide. Only “Schlesischer Busch” and “Treptower Park” were spared. Citing the unprofitability of the town forest – owing, allegedly, to rising timber theft – the revenue generated from the sale of wood was most probably the real motivator behind the deforestation efforts, which continued until 1840. The City Council then planned to lease the cleared areas for profit, but was met with resistance from local smallholders and farmers who based their claims on long-established customary law, such as the right to hold livestock in Cöllnische Heide. In the end, the Berlin City Council accepted these claims and, in the course of subdividing the new areas, allotted the farmers private plots as replacement sites.

This opened the way for a new settlement of the estate. The first road names appeared in 1842, among them Lohmühlen-Weg and Bouché-Weg. As the peaty and sometimes marshy ground in the area was not suitable for the construction of multi-storey residential buildings, Treptow was not a popular residential area for many years, and was primarily home to industrial and commercial enterprises. The soil conditions were particularly ideal for market gardening, however, with 20 market gardens registered between Lohmühlenstraße and Bouchéstraße in 1875.

A royal decree dated 22 January 1876 declared the manor estate, and its population of 567, the rural community of Treptow, which became affiliated to the rural district of Teltow from this point onwards.

In the years that followed, Alt-Treptow became more and more industrialised and benefitted from extensive infrastructure improvements, particularly as part of the preparations for the Berlin Industrial Exhibition to be held in Treptower Park in 1896.

The construction of the Teltow Canal and Neukölln Ship Canal, which commenced in 1900 and was completed in 1906, marked a turning point in the history of the district. Due to the lower ground water levels, the soil no longer favoured market gardening but the

area became an attractive location for construction. Numerous tenement blocks were built as a result, and by 1910 the population of Alt-Treptow had risen to 12,013. With the entry into force of the Greater Berlin Act on 1 October 1920, Alt-Treptow and the town of Neukölln were incorporated into the city of Berlin. Many Berlin city districts were established, including the present-day districts of Treptow, Neukölln and Kreuzberg. The division between the new districts was based on traditional ownership structures. This explains why the demarcation of the district boundaries can, at times, seem haphazard, such as in the case of Bouché Gardens.

By the interwar years, the urban landscape in this part of the city had come to be characterised by the dense urban development of multi-storey tenements and industrial and commercial operations. Undeveloped areas were becoming increasingly scarce.

Real estate developers, the Hildebrandt family, purchased the vacant 5,600 m² site at the corner of Harzer Straße/Bouchéstraße in 1937. The outbreak of the Second World War put paid to the Hildebrandt's plans to develop a residential complex. At the end of the war, the site was located in the Soviet sector and was therefore firmly part of the German Democratic Republic from 1949 onwards.

When the construction of the Berlin Wall began on 13 August 1961, the daily lives of the people living in the border areas changed radically. Residents on the East Berlin side faced harsh repressive measures. As the border on Harzer Straße ran directly along the walls of buildings facing the street, building entrances and windows were boarded up to prevent people from fleeing, and the building residents were forced to relocate. To expedite the development of the border strip, the city not only dispossessed the owners of sites along the border but also tore down numerous buildings in Harzer Straße. Despite this, given its location at the border, the area along Harzer Straße, Bouchéstraße and Heidelberger Straße was often the



\\ 1936

scene of spectacular escapes and escape attempts – both above ground and underground – as the ground here favoured the building of tunnels. Over the course of time, increased border security, including the construction of watchtowers – one of which was also built on the Hildebrandt's site – and perimeter defences meant escape was next to impossible.

After the fall of the Berlin Wall, all hope that Charlotte Hildebrandt and her son, Joachim, had of reclaiming their property was dashed. On the basis of the Unification Treaty of 1990, all sites along the Wall passed to the Federal Government, and there were no plans to return the sites to the previously dispossessed owners. The Berlin Wall Land Sales Act adopted by the German Bundestag in 1996 gave the previous owners the right

to buy back their former properties at 25 percent of the value. Many of the parties concerned, including Charlotte and Joachim Hildebrandt, were of the opinion that this infringed on their right to property and took legal action. A legal dispute followed that lasted several years and went through successive stages of appeal until the action was ultimately dismissed by the European Court of Justice in 2013. In order not to lose the site entirely, Joachim Hildebrandt decided to purchase it in 2014 with the assistance of the Berlin-based company Archigon. Once the project developer had bought the site on the corner of Harzer Straße/Bouchéstraße outright from Joachim Hildebrandt, the land was able to be used as originally intended with the development of the “Bouché Gardens” residential project.\\



\\ ARCHITEKTUR
ARCHITECTURE

NEUES IN ALT-TREPTOW A NEW ADDITION TO ALT-TREPTOW

Ein Wohnprojekt wie die Bouchégärten steht nicht isoliert auf der grünen Wiese. Es wird von seinen Bauherren und Architekten gewissermaßen in eine stadtgeschichtliche und städtebauliche Situation sorgfältig implantiert. Der Architekturkritiker Falk Jaeger hat sich Stadtteil und Quartier genauer angesehen und beschreibt, wie sich das neue Ensemble in seine Umgebung einfügt, was es zu bieten hat und wie es für seine Bewohner zur neuen Heimat wird.

A residential project like Bouché Gardens was never designed to stand alone in the open countryside. Rather, its developers and architects have carefully embedded the project – so to speak – in its historical and urban development context. Architecture critic Falk Jaeger took a closer look at the borough and local neighbourhood and explains how the new complex blends into its environment, what it has to offer and how it will become a new home for its residents.

Bouché Gardens

Alt-Treptow – literally “Old Treptow” – is a district of Berlin with its own typical history and unique character that is worth getting to know. Like many places along the River Spree, this area was originally a marshland. Located in the southeast of Berlin outside the city gates, it was not actually drained and cleared until the start of the 19th century and was initially used for horticulture and gardening. The name “Bouché Gardens” makes reference to this period in the city’s history when Bouché – a Huguenot family of botanists and gardeners who immigrated around 1700 – carried out pioneering work in their field. The origins of Treptower Park date back to this family. The street layout of the neighbourhood between Elsenstraße and Lohmühlenstraße and the enclosed development that can be found here today came about much later, primarily during the period of the Weimar Republic (1918–1933) up until the Second World War. Despite its name, Alt-Treptow is quite young, and is barely a century old.

Die Gärten der Bouchés

Alt-Treptow ist ein Berliner Stadtteil mit typischer Geschichte, somit auch mit ganz eigenem Charakter, den zu erkunden und zu erspüren es sich lohnt. Wie vielerorts an der Spree gab es ursprünglich Sumpf- und Torfgebiete, wurde das Areal im Südosten vor den Toren der Stadt erst anfangs des 19. Jahrhunderts trockengelegt, gerodet und zunächst gärtnerisch genutzt. „Bouchégärten“, der Name verweist auf diese Zeit, als die um 1700 zugewanderte hugenottische Gärtner- und Botanikerfamilie hier Pionierdienste leistete. Auf sie gehen die Anfänge des Treptower Parks zurück. Das Straßenraster des Quartiers zwischen Elsenstraße und Lohmühlenstraße und die geschlossene Bebauung, wie wir sie heute vorfinden, entstanden erst spät, in der Weimarer Zeit und bis zum Zweiten Weltkrieg: Alt-Treptow ist nicht wirklich alt und existiert keine hundert Jahre.

Ein Stadtviertel der Zwischenkriegszeit

Wer die Straßen durchstreift, wer sich hier wie jenseits des Neuköllner Schifffahrtskanals im älteren Neukölln umschaut, erkennt den Wandel, den nur eine Generation Unterschied ausmachen kann. Noch gibt es Blockrandbebauung wie Ende des 19. Jahrhunderts üblich, doch die Gebäude aus den zwanziger und dreißiger Jahren sind eher lange Zeilen, die Höfe sind weiter, die Erdgeschosse zum Hochparterre aufgestiegen. Das Gewerbe in den Hinterhöfen ist verschwunden, ebenso die Läden an der Straßenseite. Weniger umtriebiger ist es deshalb nicht geworden; die Bewohnerdichte ist fast höher als in den Gründerzeitvierteln, die Wohnungen kleiner, die Gebäude ein Geschoss höher. Man merkt es am Verkehr. Die Harzer Straße, natürlich, hat lokalen Durchgangsverkehr mit Busbetrieb, doch schon in den Nebenstraßen geht es geruhsamer zu. Freizeit und geschäftliche Aktivitäten sowie Cafés, sind nicht so kleinteilig im Quartier allgegenwärtig wie in den Gründerzeitvierteln, sondern konzentrieren sich an der Karl-Kunger-Straße, an der Lohmühlenbrücke, am Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals.

A neighbourhood of the interwar years

A stroll through the streets here and on the other side of the Neukölln Ship Canal in the older district of Neukölln provides a clear insight into the change that can happen within just a single generation. While we can still see the perimeter block development typical of late-19th-century architecture, the buildings from the 1920s and 30s tend to be longer rows, their courtyards are wider, and the ground floors of old have given way to raised ground floors. The commercial units in the rear courtyards have gone, as have the shops on the side facing the street. This has not made it any less bustling an area, however. The population density is almost higher now than in the Gründerzeit* districts of the late 19th century, the apartments are smaller and buildings are one storey higher. The change is noticeable from the traffic. While Harzer Straße is, of course, a local transit hub with bus services, the side streets are more peaceful. Leisure interests, business activities and cafés are not as ubiquitous in the neighbourhood as in the Gründerzeit quarters, but are now concentrated on Karl-Kunger-Straße, on the Lohmühlenbrücke bridge, and along the banks of the Neukölln Ship Canal.

\\ 1856



* Gründerzeit refers to the economic phase in 19th-century Germany associated with a period of strong economic growth and industrialisation. In terms of architecture, it refers to the predominant architectural style between 1850 and 1914, involving 4- to 6-storey buildings, often built along single roads and featuring richly decorated facades.

Hart an der Grenze

Noch ist die Teilung Berlins nicht ganz verschwunden, auch hier im Quartier nicht, denn die Grenze zwischen Treptow und Neukölln ging merkwürdigerweise mitten durchs Wohngebiet, entlang der Heidelberger, der Bouchéstraße und der Harzer Straße. Vorstellen kann man sich das heute nicht mehr, den Todesstreifen, der den Großteil der Bouchégärten einnahm. Das Nachbarhaus Bouchéstraße 37 war zugemauert, von dessen Südgiebel ging die Hinterlandmauer schräg hinüber zur Mengerzeile 12. Vor der Mauer erstreckte sich der penibel geharkte und von Unkraut frei gehaltene Todesstreifen mit dem Patrouillenweg. Die Grenzmauer selbst stand im Verlauf der Harzer Straße auf der Grundstücksgrenze. Entlang der Bouchéstraße verlief sie am östlichen Fahrbahnrand, sodass vor der Westberliner Häuserzeile nur der schmale Gehweg frei blieb. Der Grenzstreifen war mit Peitschenleuchten ausgeleuchtet. Die Ecke besetzte ein Standard-Beobachtungsturm „Typ BT 9“.

Der Grenzverlauf und der lange Zeit ungeklärte rechtliche Status der Mauergrundstücke waren die Ursache dafür, dass das an zwei Seiten von Mauer und Todesstreifen begrenzte Grundstück der Bouchégärten bis vor kurzem noch immer nicht bebaut war. Wenn heute der Archigon-Neubau den Blockrand und die Ecke besetzt, ist das also nicht, wie man vermuten könnte, die Schließung einer kriegsbedingten Baulücke. Es ist der verzögerte Vollzug einer Stadtplanung aus der Zeit der Weimarer Republik.\

Close to the border

Signs of the division of Berlin have not entirely disappeared from the city. This is also true of this neighbourhood, as – curiously enough – the border between the districts of Treptow (former East) and Neukölln (former West) ran right through the residential area, along Heidelberger Straße, Bouchéstraße and Harzer Straße. Nowadays, it's hard to imagine the “death strip” – the buffer zone between East and West Berlin – that covered most of the area at Bouché Gardens. The building next door – at Bouchéstraße 37 – was bricked up, and the hinterland wall** ran from its south gable across to Mengerzeile 12. The patrolled death strip – which guards ensured was meticulously raked and kept weed-free – ran in front of the wall. The border wall itself was built along Harzer Straße on the edge of the current site, and ran along Bouchéstraße on the eastern roadside, with the result that only a narrow footpath remained free in front of the row of buildings on the West Berlin side. The border strip was flood-lit, and a “type BT 9” standard watchtower was erected on the corner.

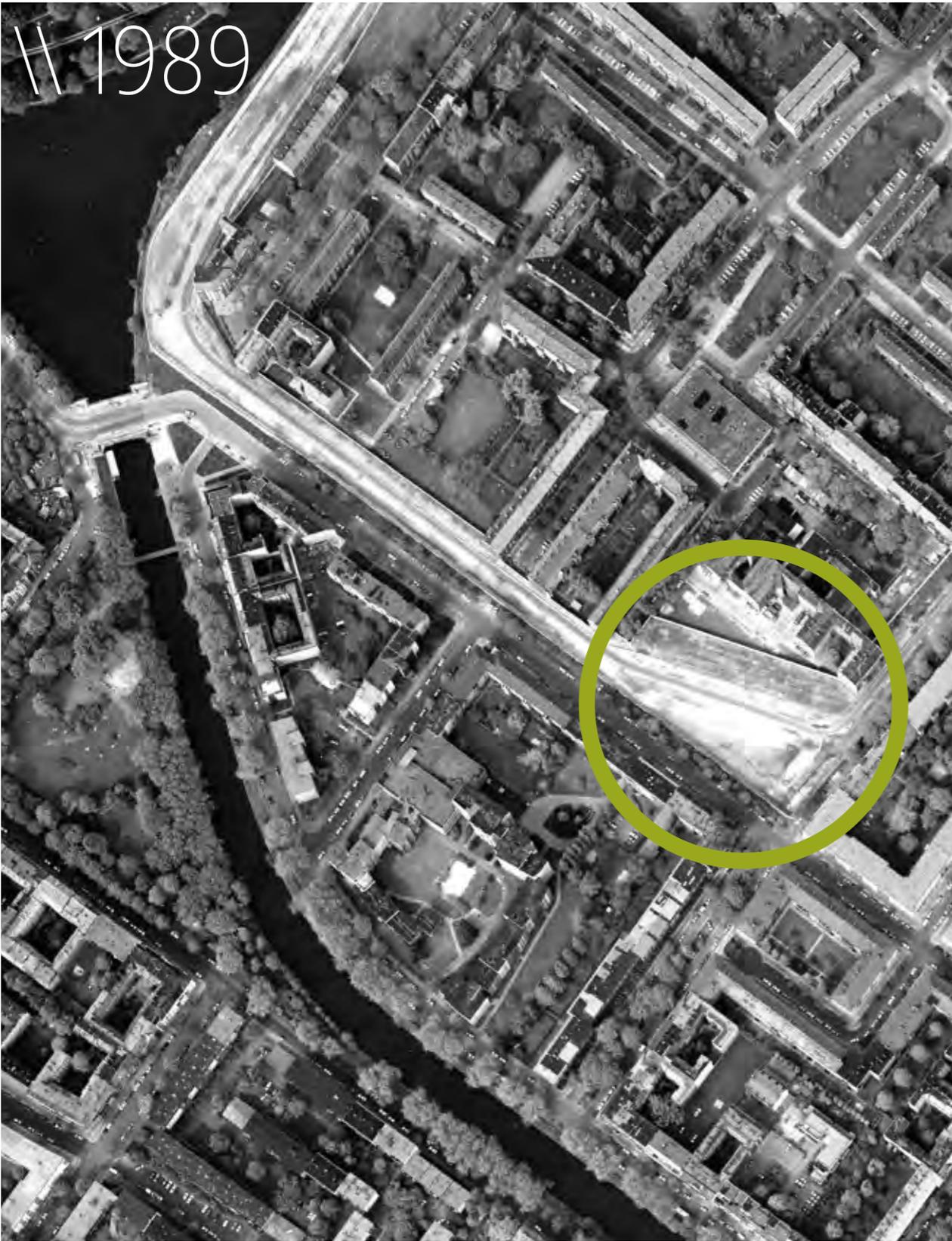
The location on the border and uncertainty surrounding the legal status of the plots along the wall explain why the site at Bouché Gardens – two sides of which border on the wall and death strip – remained undeveloped until recently. While the Archigon new build occupies the block perimeter and the corner, this is not – as one might assume – the development of a plot that had been bombed in the war. Rather it is the delayed completion of an urban planning project from the time of the Weimar Republic.\



\1986

** What is generally referred to as the “Berlin Wall” was in fact two walls: the eastern wall, known as the “hinterland” wall (Hinterlandmauer), and the western wall, which were separated by the death strip (Todesstreifen).

\\ 1989



\\ 2018



Späte Vollendung des Städtebaus

Als die Architekten HKA Hastrich Keuthage die Umgebung analysierten, um sich klar zu werden, in welche Nachbarschaft sie ihr Neubauvorhaben einfügen werden, stießen sie auf so unterschiedliche Hausindividuen wie den roten Jugendstilwohnungsbau gegenüber an der Ecke Harzer Straße, auf den typischen Wohnungsbau der dreißiger Jahre im Stil der Neuen Sachlichkeit, auf Ostmoderne der DDR und Postmoderne der Nachwendezeit an Mengerzeile und Schmollerstraße.

Wie darauf reagieren? Städtebaulich ging es angesichts des heutigen großen Wohnraumbedarfs und der knappen Baulandressourcen darum, eine möglichst hohe Verdichtung zu erreichen. Sieben Geschosse waren baurechtlich möglich. Und eine Gebäudestruktur, die sich wieder jener des 19. Jahrhunderts annähert, mit Blockrandbebauung, zwei Innenhöfen und Anschlussbauten an die vorhandenen Gebäude

an der Nordseite. Die Brandwände der kammartigen Struktur der nördlichen Nachbargebäude boten sich als Anschlusspunkte für die neuen Häuser an. Der mittlere Hof wurde in Anlehnung an die vorhandene Typologie großzügig geschlossen.

Insgesamt galt es, Belichtungsverhältnisse und Abstandsflächen einzuhalten, wie sie heute Standard sind bzw. den Bauvorschriften entsprechen. So entstanden fünf Hofgärten: zwei geschlossene Binnenhöfe, ein zur Mengerzeile offener Hof und zwei Gartenhöfe an der Nordseite, die in Halbhöfe der Nachbarbebauung übergehen. An der Bouchéstraße war aufgrund einer testamentarischen Verfügung die Bebauung mit einem Vorderhaus nicht möglich, sodass sich der Hof zur Straße hin öffnet.

Entsprechend dem Charakter des 30er-Jahre-Stadtviertels sind die Erdgeschosse weitgehend auch dem Wohnen vorbehalten. Lediglich an der etwas belebteren und mehr befahrenen Harzer Straße gibt es zwei Gewerbeeinheiten.\\



Delayed completion of an urban development project

When architects HKA Hastrich Keuthage came to evaluate the area to get a clear impression of the neighbourhood their new building complex would blend into, they encountered such vastly different building types as the red Art Nouveau residential unit opposite on the corner of Harzer Straße, the 1930s residential building characteristic of the new functionalism typical of the time, modern socialist era architecture of the former GDR, known as Ostmodern, and post-modern buildings constructed after reunification on Mengerzeile and Schmollerstraße.

The question was how to respond to this diverse building mix? Given the current high demand for dwellings and the shortage of sites, the priority in terms of urban planning was to construct as many residential units as possible. The building code allowed for seven floors. Furthermore, the aim was for a building structure that was close to that common in the 19th century, with block perimeter construction,

two inner courtyards and buildings that continue on from the existing structures on the north side. The firewalls of the comb-like structure on the adjacent building to the north were the logical points to link with the new buildings. The centre courtyard was closed, achieving generous proportions that reflected the existing typology.

Overall, the complex had to respect natural lighting requirements and required distances between buildings that are standard today and set down in the building code. The result was five courtyard gardens: two closed inner courtyards, one courtyard open towards Mengerzeile and two garden courtyards on the north side that continue into semi-courtyards of the neighbouring ensemble. As it was not possible to build a front-line building on Bouchéstraße on account of a testamentary clause, the courtyard opens out on to the street.

In line with the character of the 1930s neighbourhood, the ground floors are largely intended as residential units, with only two commercial units located on the somewhat busier and more frequented Harzer Straße.\\



Häuser mit Gesicht und Persönlichkeit

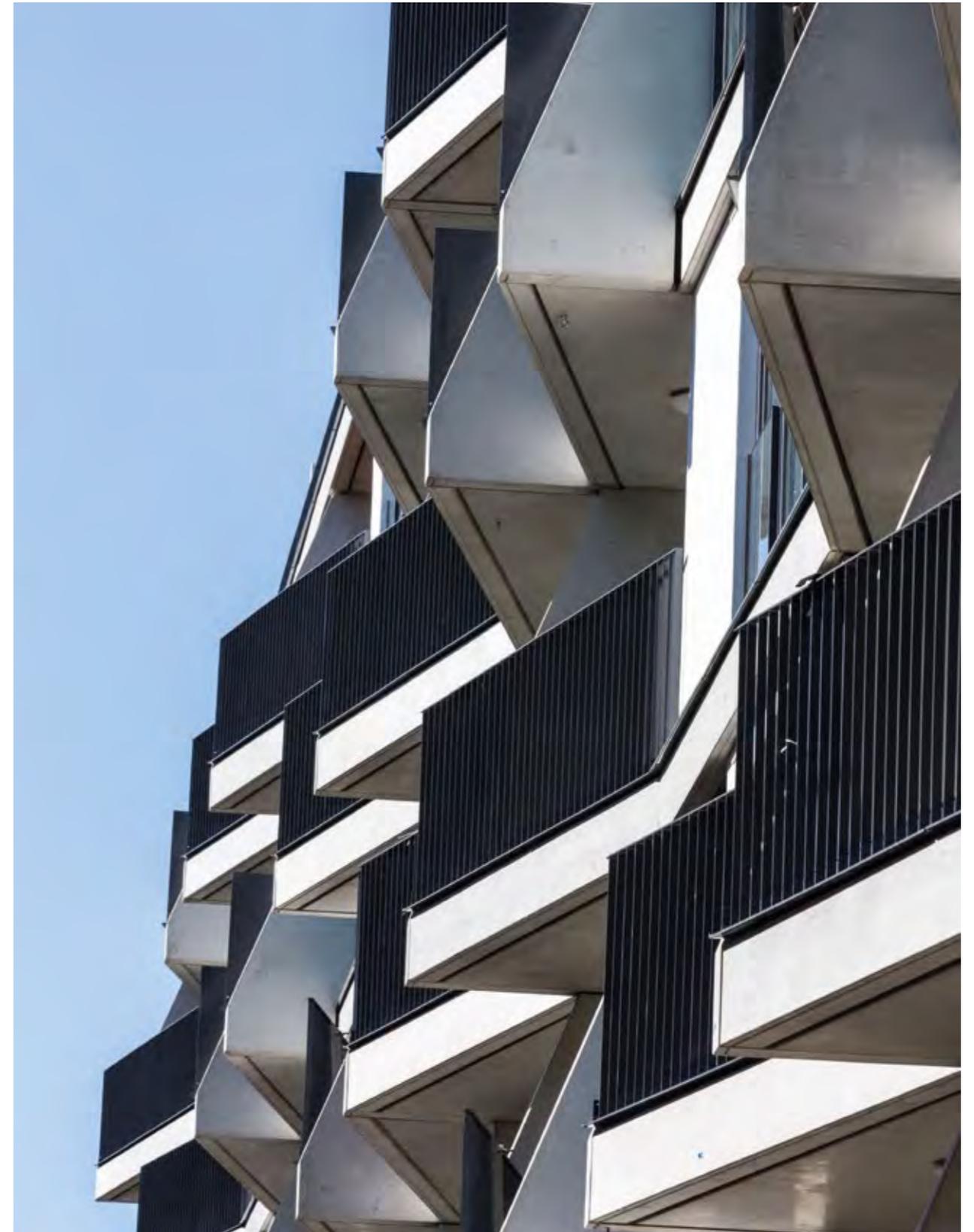
Zeitgenössischer Wohnungsbau in Berlin ist üblicherweise durch Monotonie und Fantasielosigkeit charakterisiert. Grundrisse gehen über die Errungenschaften des sozialen Wohnungsbaus der sechziger Jahre nicht hinaus. Aus platten, seriellen Fassaden werden je nach Bedarf Balkone wie Schubladen herausgezogen. Das spart Details und Außenwandfläche. Der Aufenthaltsqualität auf den Präsentiertellerbalkonen gilt die Aufmerksamkeit der Investoren und Architekten nicht. Nur selten wird versucht, die Gebäude durch teilweise Verkleidung der Fassaden mit Vormauerziegeln irgendwie an die Umgebung anzupassen. An Gesichtslosigkeit und Monotonie stehen die neuen Wohnquartiere den Plattenbausiedlungen kaum nach.

Anders bei den Projekten der Archigon, die immer in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro HKA Hastrich Keuthage Architekten geplant werden. So können Gebäude entstehen, die sich vom üblichen Mittelmaß bewusst absetzen, die Gesicht, Persönlichkeit und Wiedererkennungswert haben. Wer die Archigon-Bauten im Vorübergehen oder -fahren registriert, zum Beispiel am Engeldamm oder an der Pettenkofferstraße, wird sie in seinem mentalen Stadtplan abspeichern, wie ein Merkzeichen. Das gilt nun auch für den Wohnkomplex Bouchégärten an der Harzer Straße.

Es gibt viel zu sehen an dieser Fassade. Das Auge wird beschäftigt, fast wie an einem Gründerzeithaus. Durch expressive Elemente, spitzwinklig hervortretende Balkonplatten und dreieckige Balkontrennwände, die variabel und wechselweise eingesetzt sind, wird mit einfachen Mitteln Vielfalt erzeugt, entsteht ein lebendiges Gesamtbild. Ordnung und Struktur bringen die durchlaufenden Geschossdecken ins Spiel. Geschlossene Wandflächen gibt es nur wenige. Die Räume sind raumhoch verglast. Die Fenster, mal zweifeldrig, mal dreifeldrig, verspringen von Geschoss zu Geschoss, auch dies bringt Bewegung in die Fassade. Das Prinzip belebt auch die Gartenhöfe, die nichts von den üblichen, monoton befensterten Lichthöfen mit Pflichtabstandsgröße an sich haben.

Dabei verrät der genaue Blick: Es sind immer dieselben Elemente, mit denen gespielt wird, seriell und ökonomisch produzierte, hochwertige Bauteile, die wie ein Baukasten zusammenpassen und mit denen Bauqualität, Präzision und formaler Reichtum erzeugt werden.

Diese Bauweise bedingt ein hohes Maß an präziser Vorplanung und eine hohe Qualität bei Produktion und Montage der Bauteile, kurzum ungewöhnlich hohe Standards, die Archigon durch die enge Kooperation mit den Architekten von HKA und die langjährige Erfahrung mit der komplexen Bauausführung sichert.





Buildings with character

Contemporary residential buildings in Berlin are often dull, monotonous and lack imagination. Floor plans do not go beyond the accomplishments of 1960s social housing. Balconies jut out from flat, repetitive facades, almost like open drawers. This saves on detail and exterior wall surface. Investors and architects give little thought to the quality of time spent on such balconies, while the experience is more like being on public display. All too seldom is any attempt made to

adapt the buildings to their surroundings, by affixing brick cladding to the facades for example. In terms of monotonous design and lack of character, the new residential units are virtually on a par with prefabricated high-rises.

This cannot be said for the architecture of Archigon's projects, which are always planned in close collaboration with the architectural practice HKA Hastrich Keuthage Architects. The result are buildings that intentionally set themselves apart from the usual mediocre standard, and have character, a personality, and

a recognition factor. Anyone taking note of Archigon buildings on their travels through the city – such as at Engeldamm or on Pettenkoferstraße – will save them like markers in their mental city map. The same is also true for the Bouché Gardens residential complex on Harzer Straße.

This facade has a lot to offer. The observer quickly becomes engrossed in the details, as if looking at a building from the Gründerzeit. Expressive elements, balconies projecting out of the facade at acute angles, and triangular balcony partition walls that are both

variable and versatile, produce a multifaceted look with simple means and a vibrant overall impression of the building. Continuous floor slabs create order and structure. Closed, opaque wall surfaces are quite seldom in the building. The rooms have floor-to-ceiling glazing. The windows – some with two sections, some with three – jump from storey to storey, lending the facade fluidity. This principle also brings life to the garden courtyards that are far from the standard courtyards with monotonous windows and mandatory spacing requirements seen in other developments.

On closer observation, it is clear that the architect has used identical elements to create this impression: high-quality building components that are manufactured economically and in series, and work together like a modular system to produce building quality, precision and a wealth of design.

This building approach demands a high degree of precise advance planning, and high production and assembly quality: in short, unusually high standards which Archigon ensures through close collaboration with the architects at HKA and its many years of experience with complex building construction.\



Sorgfalt der Grundrisse

Die Aufmerksamkeit und Sorgfalt, die den Fassaden zuteilwird, erfahren auch die Grundrisse. Begriffe wie „Dreizimmerwohnung“ sind fehl am Platze. Apartments von 48, 100 oder 111 Quadratmeter Größe lassen sich individuell einteilen, als großzügige Lofts oder als Mehrraumeinheiten nutzen. Die Penthouse-Wohnungen im oberen Staffelgeschoss sind 116 bis 184 Quadratmeter groß, haben vor den Fensterfronten breite vorgelagerte Terrassen zur Straße und zum ruhigen Innenhof hin. Auch sie bieten größtmögliche Freiheiten bei der Unterteilung und der Realisierung individueller Wohnwünsche. Viele Wohneinheiten kommen ohne Flurflächen aus. Die Normalausstattung ist gediegen, aber nicht hochpreisig.

Allen Apartments gemeinsam ist das befreiende Wohngefühl, das von den raumhohen Fenstern und den Balkonen ausgeht, was auch den kleineren Einheiten zu Helligkeit und intensivem Außenbezug verhilft. Wer hier wohnt, erlebt hautnah Wind und Wetter und fühlt sich gleichzeitig als Bürger des Kiezes.

Berlin aktiviert sein Binnenpotenzial, verdichtet, wächst nach innen. Das Wohnprojekt Bouchégärten ist ein Beispiel, wie das auf einem hohen Qualitätsstandard gelingen kann.\



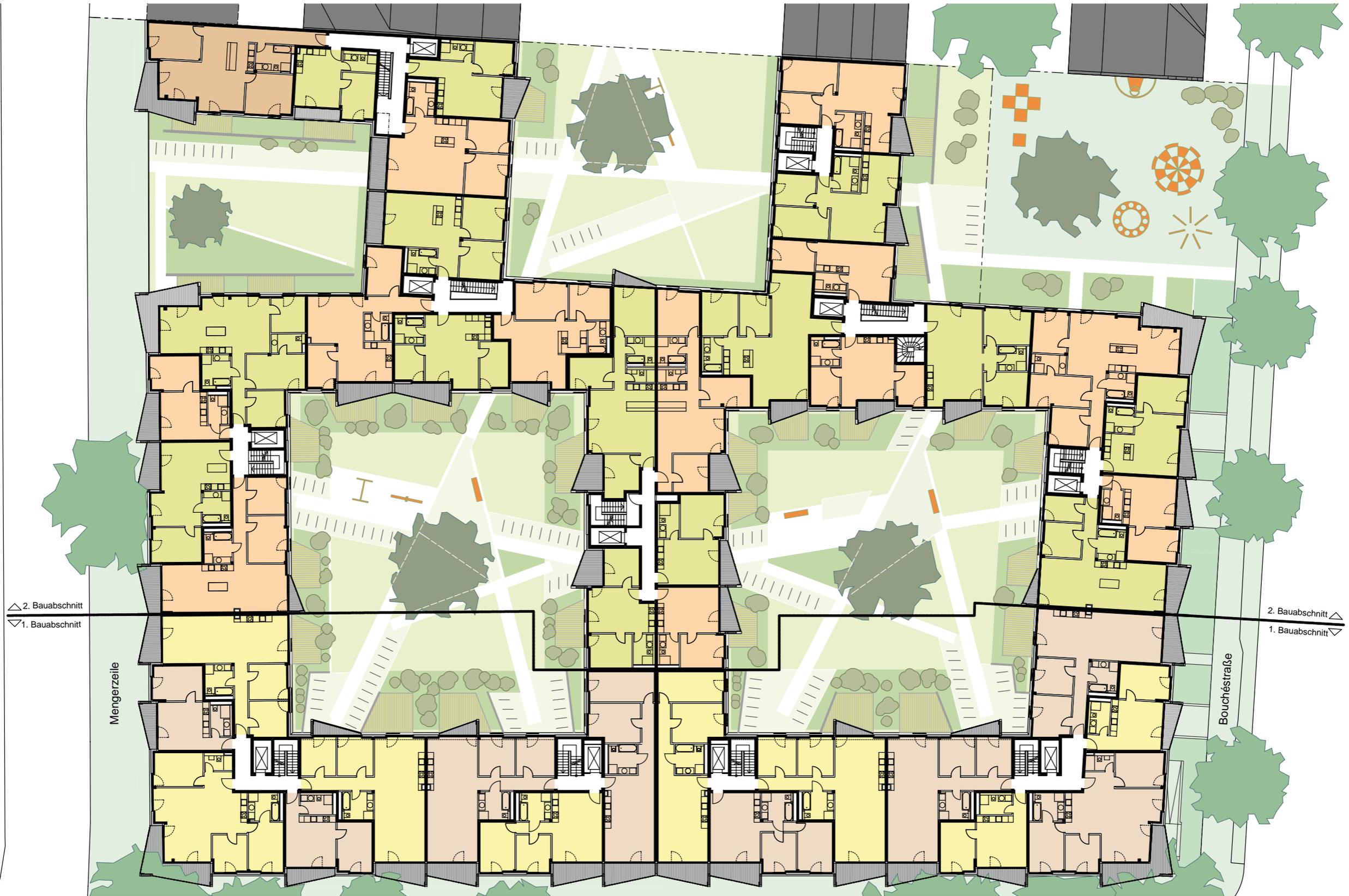
Meticulous floor plans

The care and attention given to the facades is also clear from the floor plans. Terms such as “three-room apartment” are out of place here. Apartments that are 48, 100 or 111 square metres in size can be divided up as the user requires, and used as generous lofts or multi-room units. The penthouse apartments in the top floor tick all the boxes. Covering a floor space of 116 to 184 square metres, they feature spacious terraces in front of the windows facing both towards the street and the quiet inner courtyard. They also offer residents maximum freedom when it comes to the division of space and the implementation of personal preferences for the residential unit. Many

units do not have corridors. The standard fittings and finishings are of high quality but do not come with a big price tag.

All the apartments offer a sense of freedom and well-being that emanates from the floor-to-ceiling windows and balconies and even lends light to the smaller units and gives them a strong connection with the outside world. Residents here get to experience the wind and weather close-up, while also feeling like a neighbourhood local.

Berlin is tapping its local potential, is becoming more dense, is growing inwards. The Bouché Gardens residential complex is an example of how this can be achieved at a top quality-standard.\



△ 2. Bauabschnitt
▽ 1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt △
1. Bauabschnitt ▽

Mengerzeile

Bouchéstraße



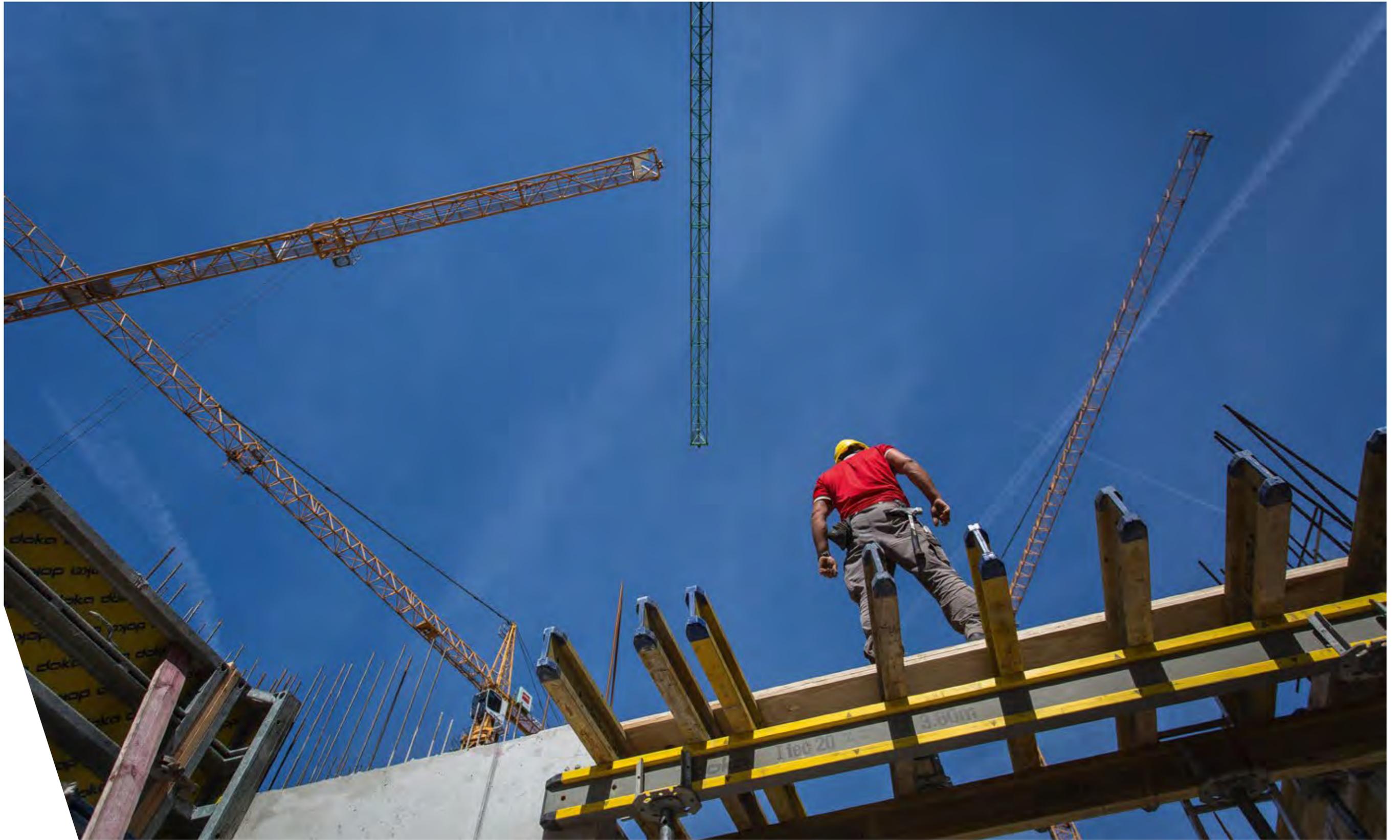
WERRICHTUNG CONSTRUCTION



\\ 20.000 M³ ERDAUSHUB
20,000 M³ OF EXCAVATED MATERIAL





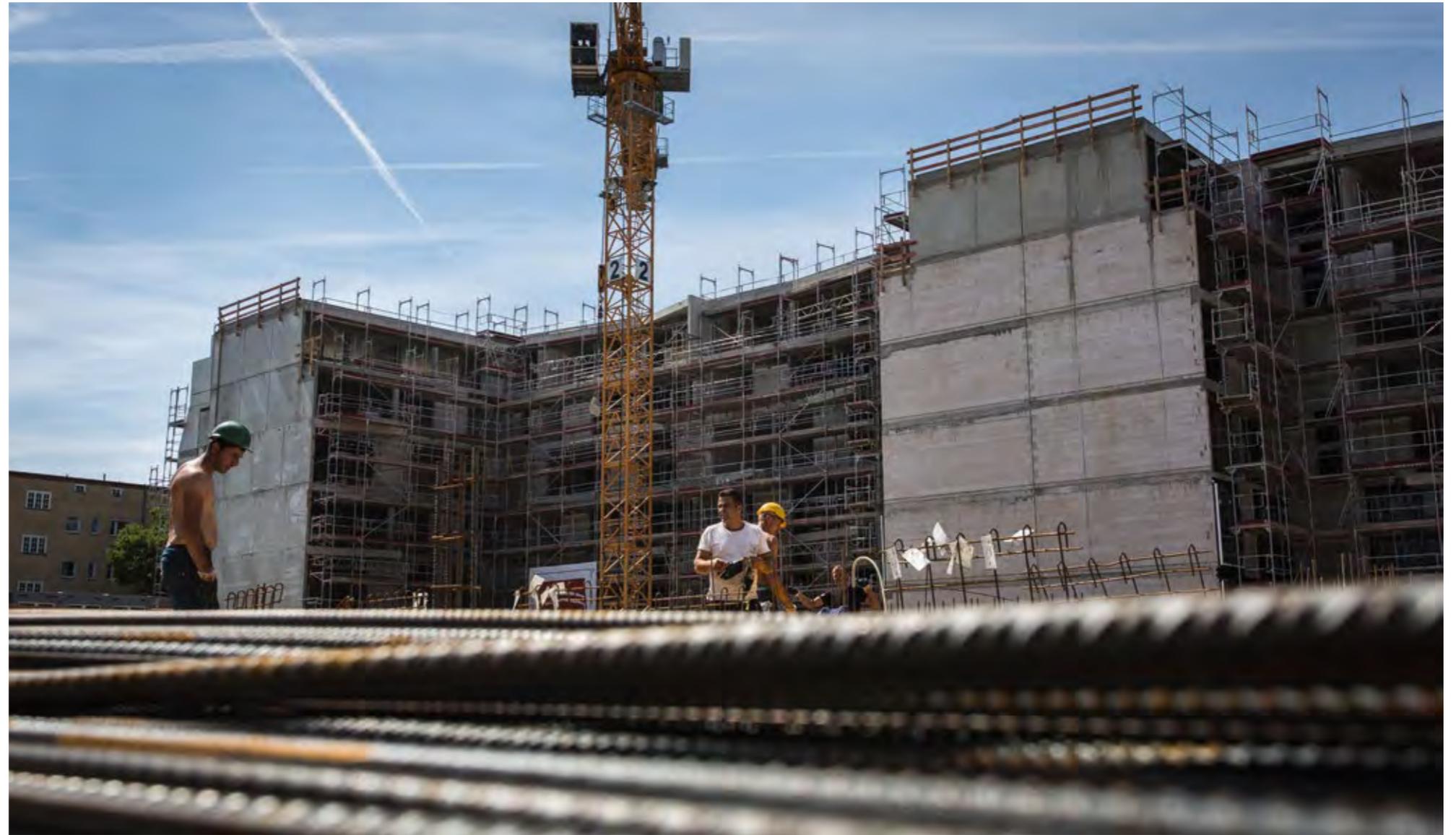
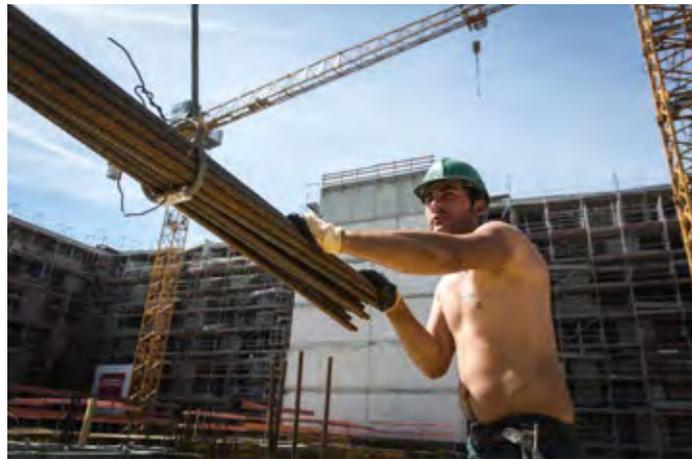


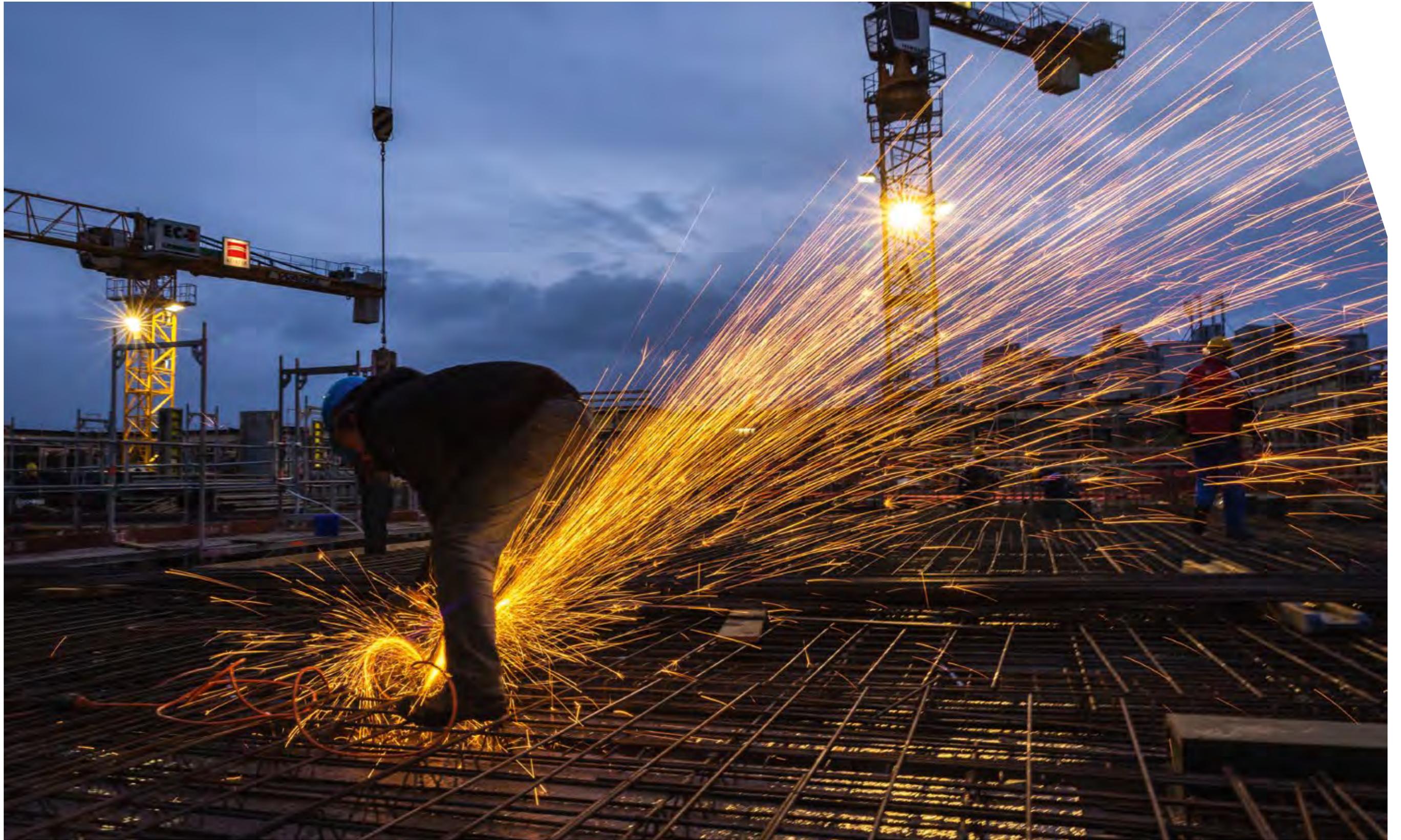
\\ 2 RICHTFESTE, 570 GÄSTE 2 ROOFING CEREMONIES, 570 GUESTS



1.500 KM BETONSTAHL
1,500 KM OF STEEL
REINFORCEMENT



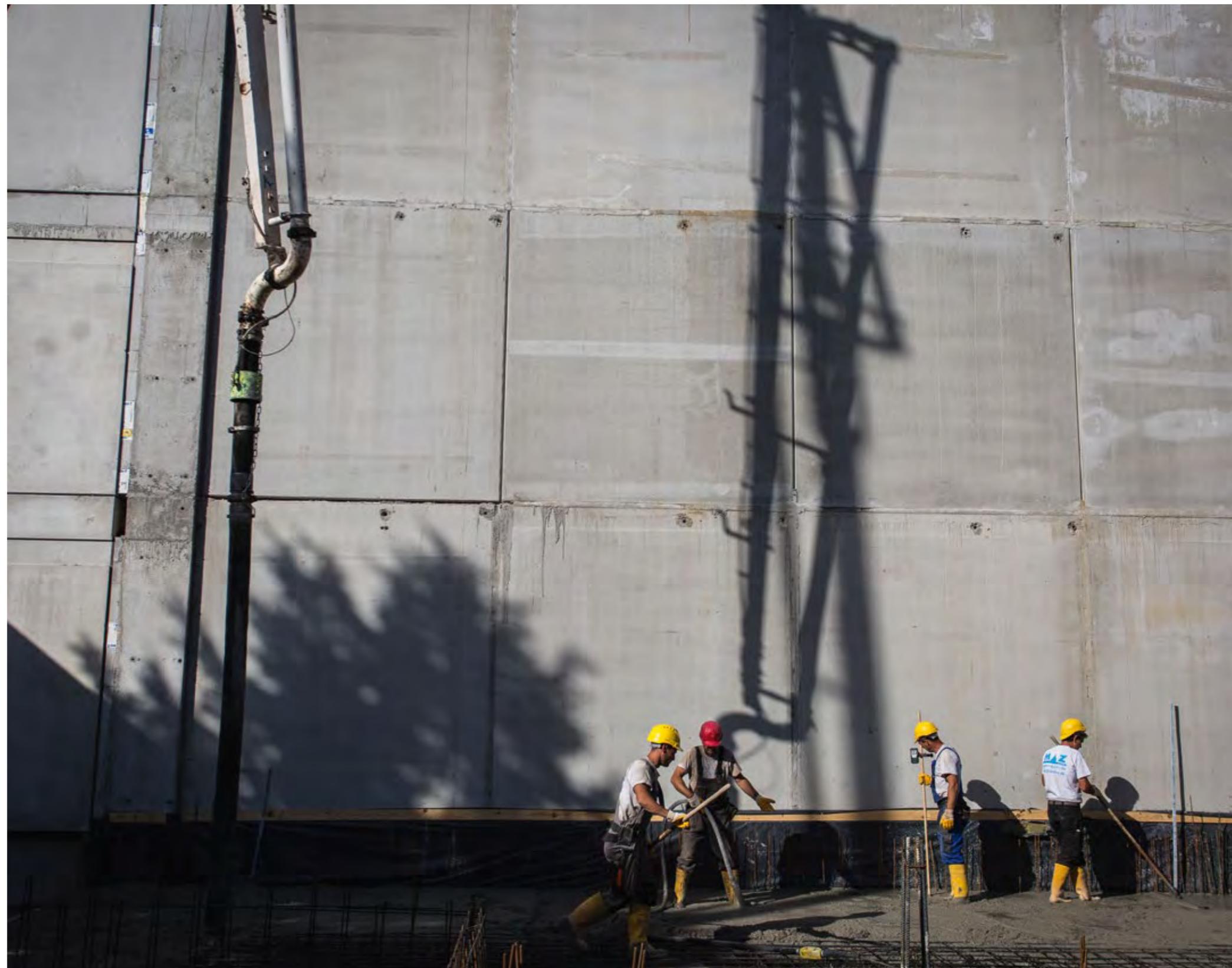
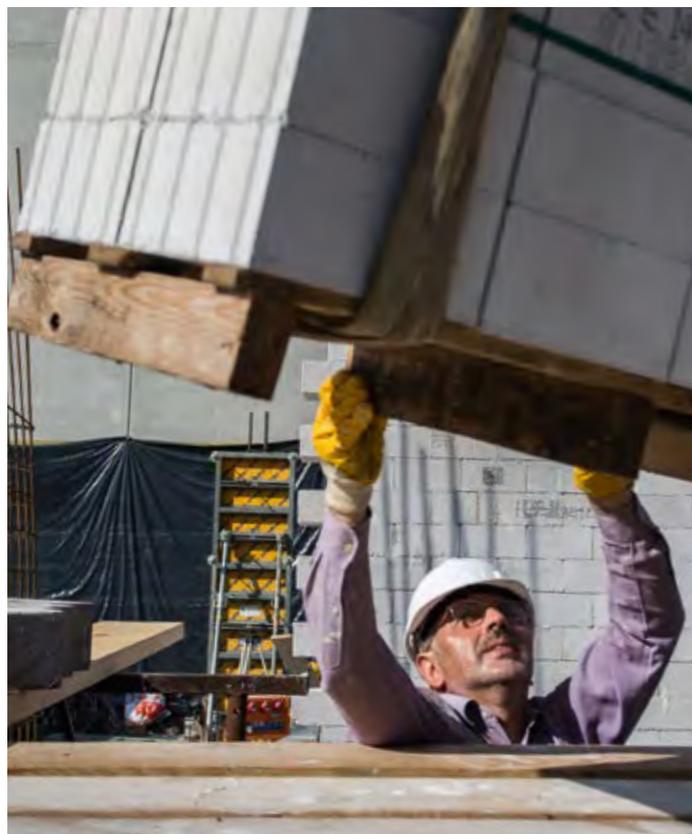






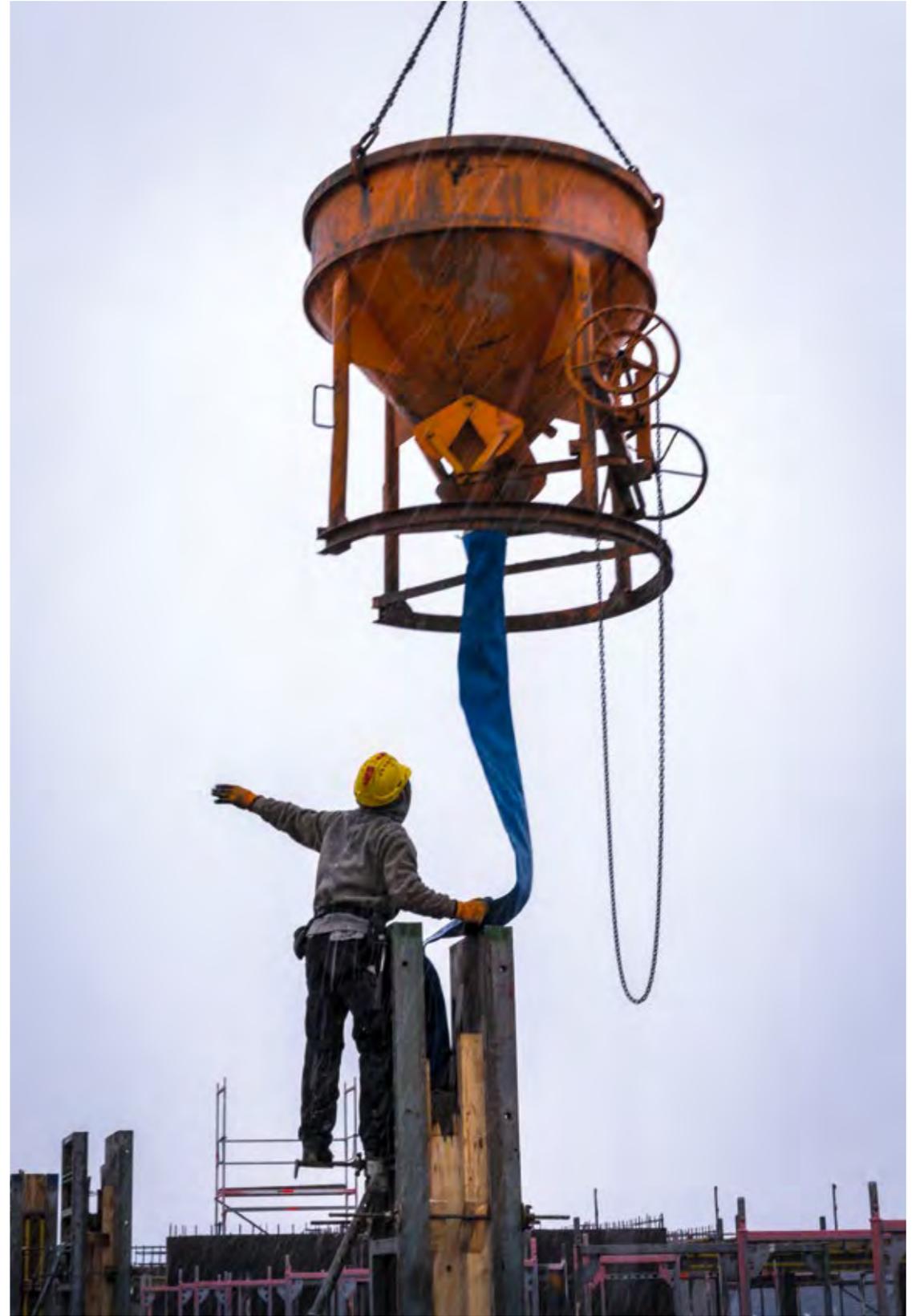


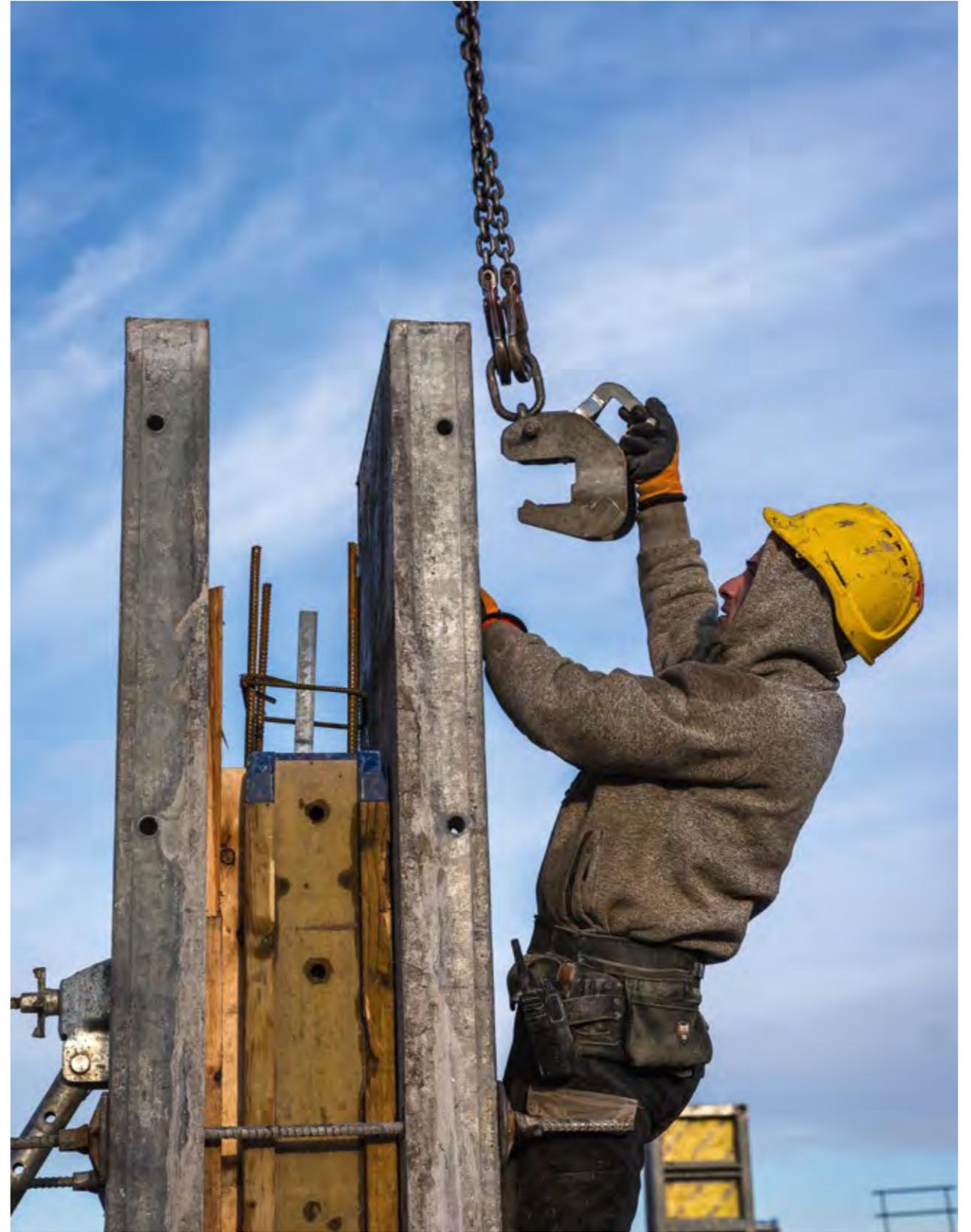
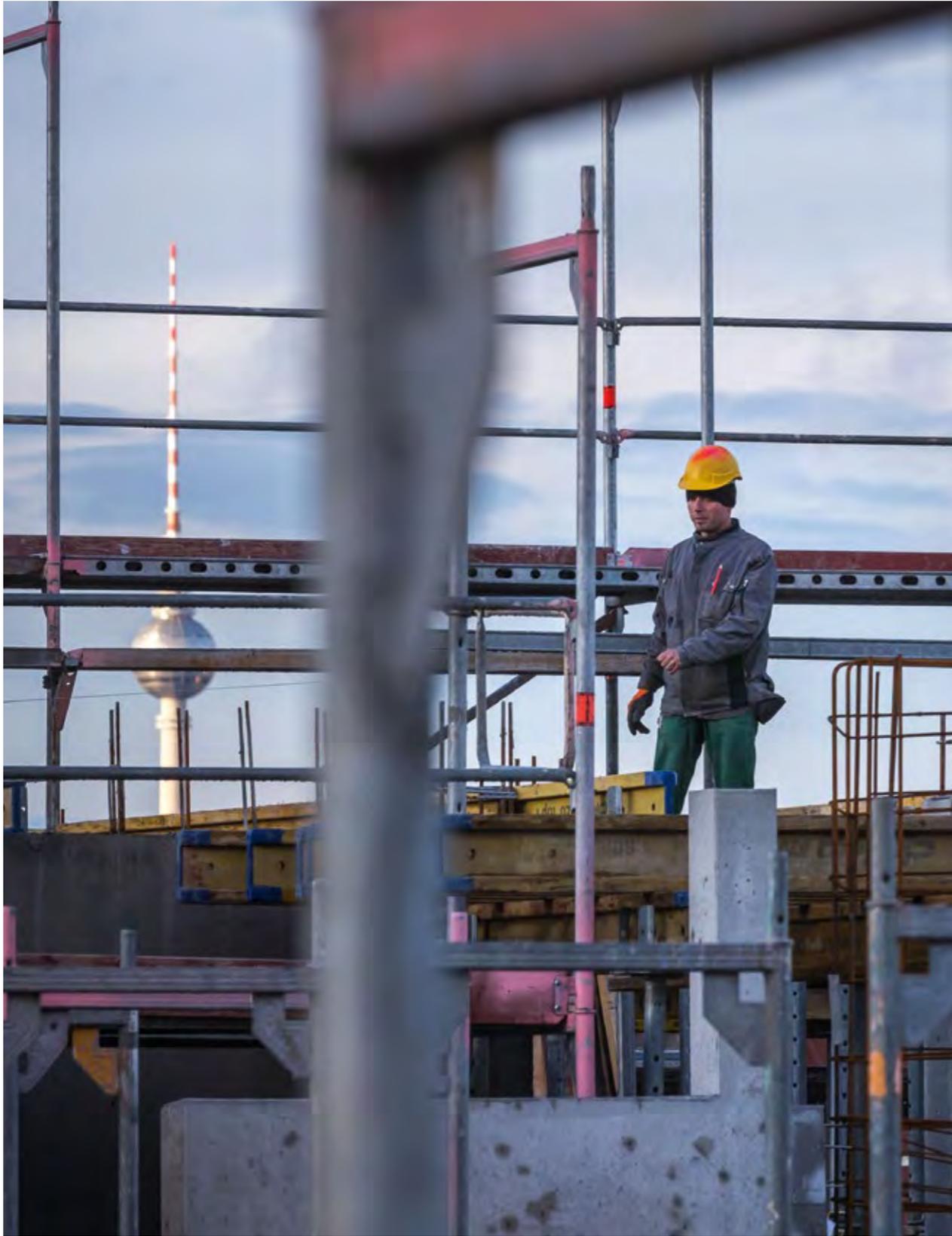
\\ 52.000 M² BETON
52,000 M² OF CONCRETE









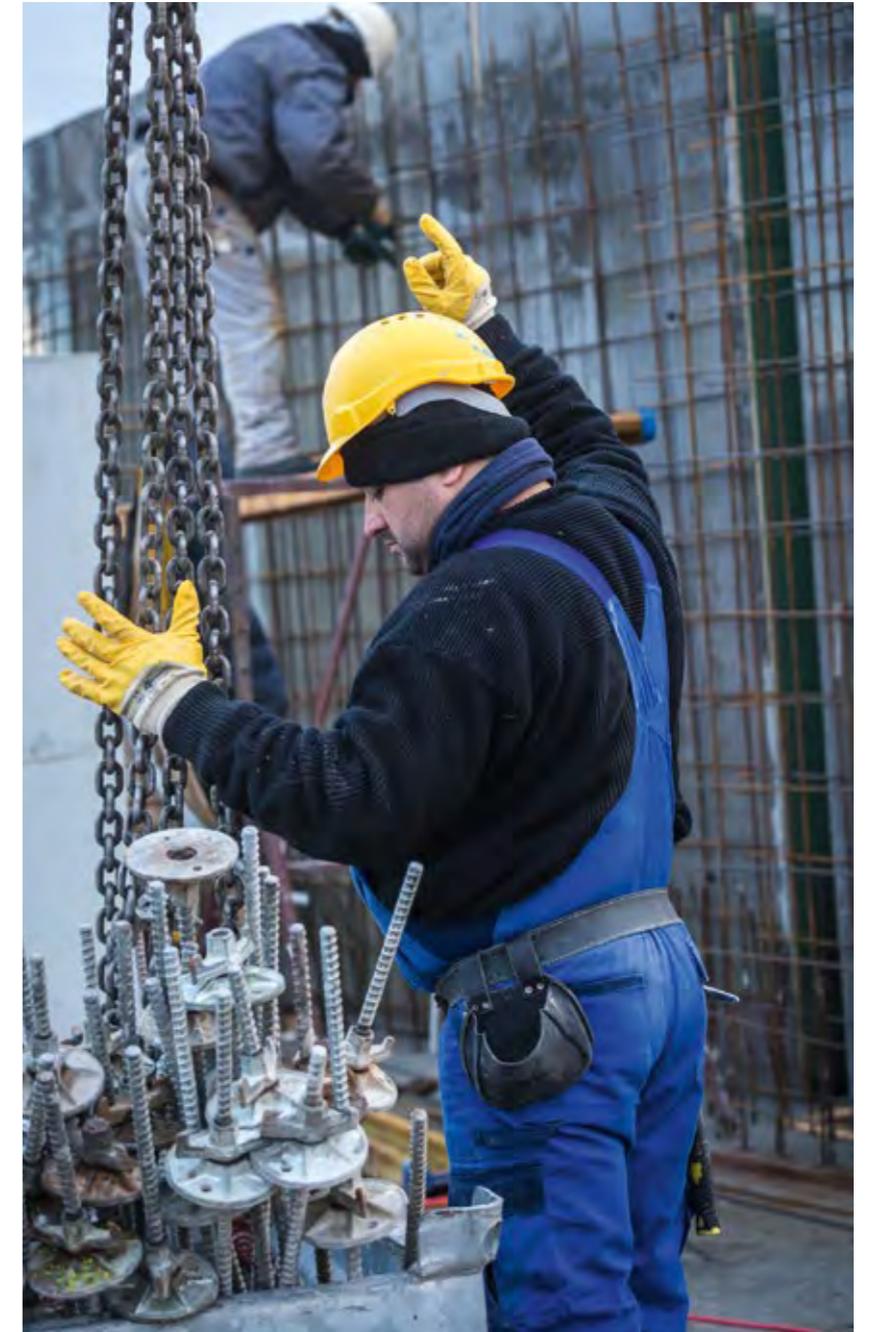


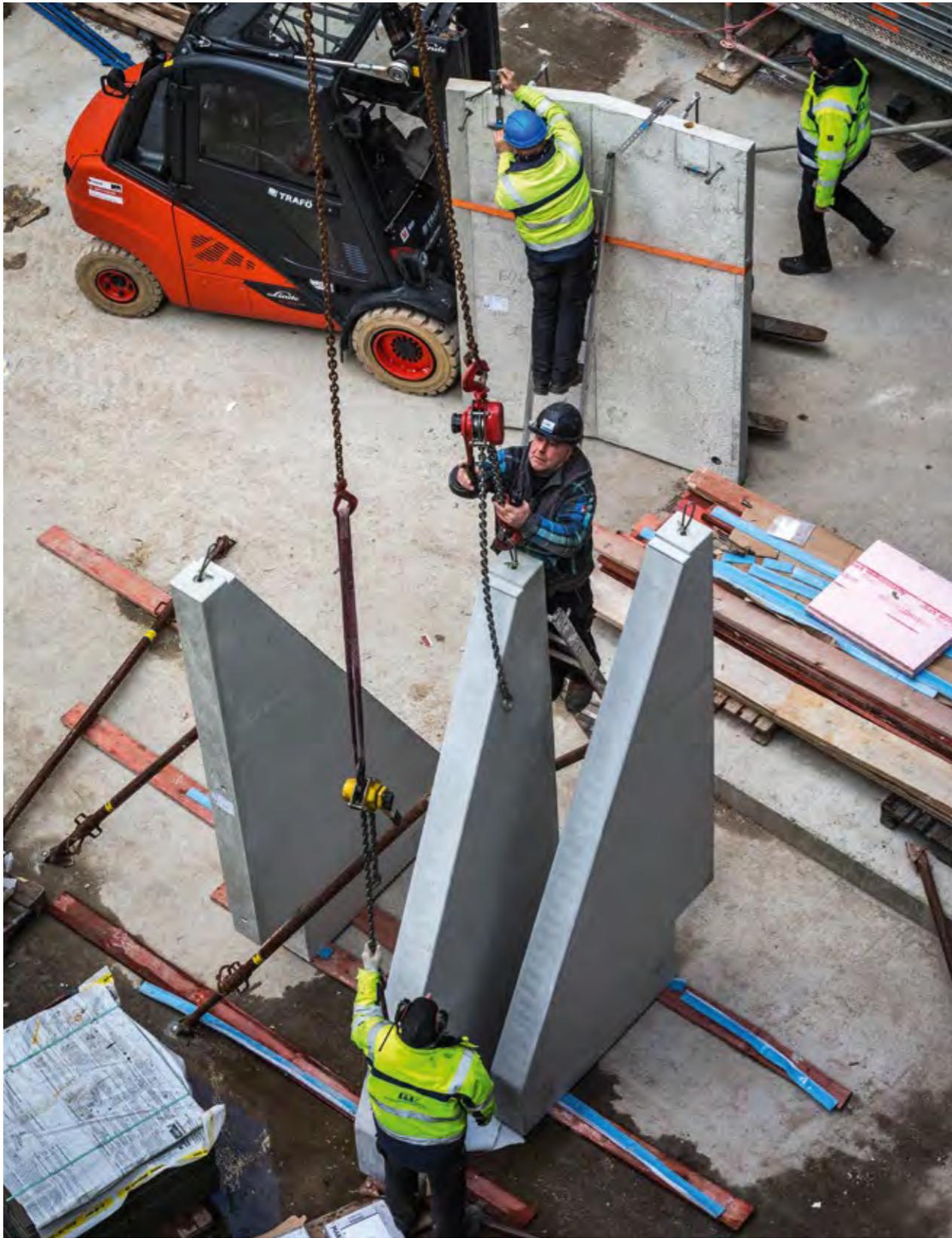






\\ 1.700 BETONFERTIGTEILE
1,700 PRECAST CONCRETE ELEMENTS

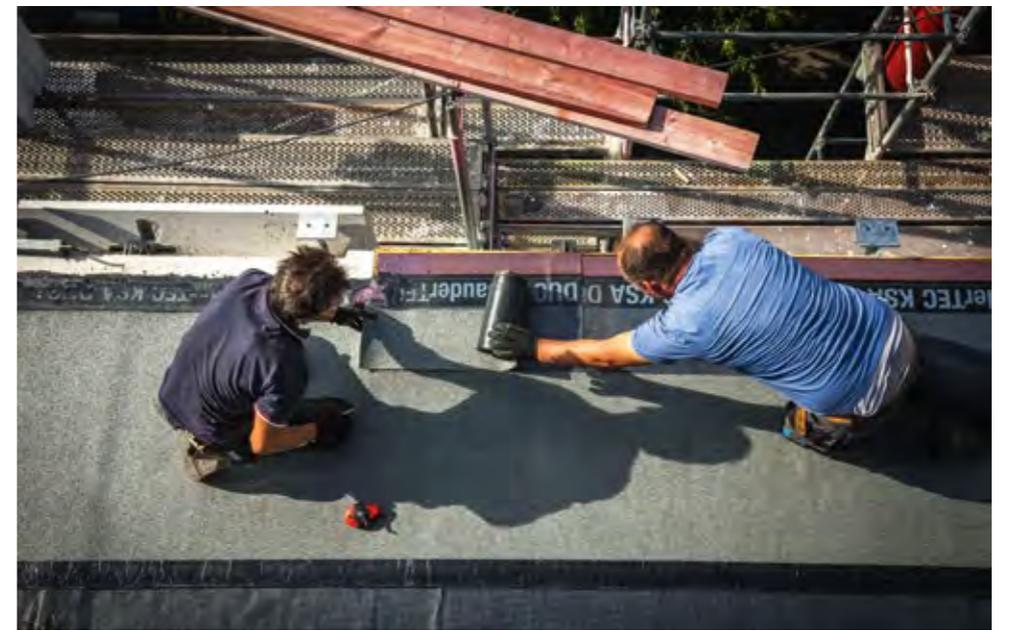


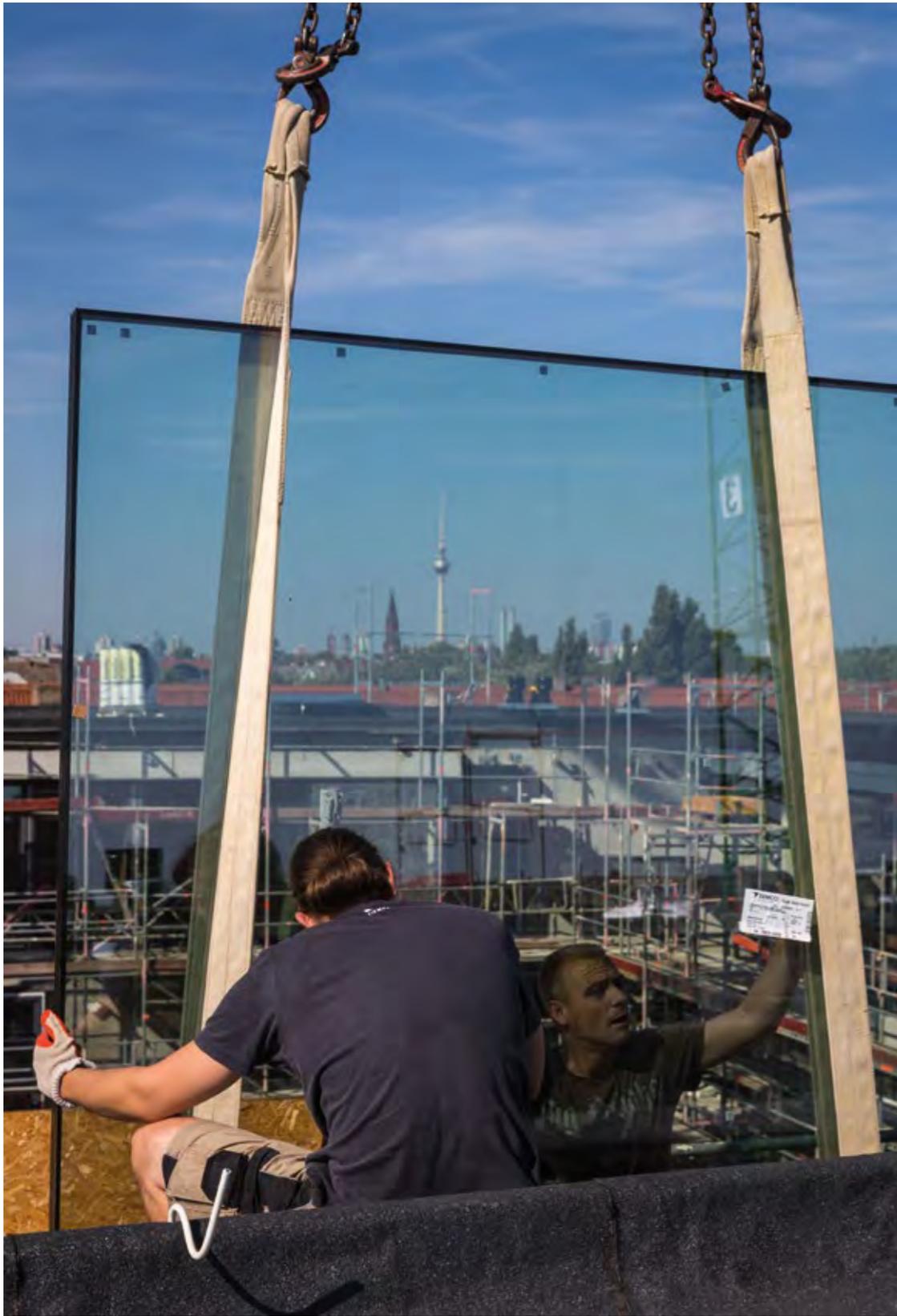




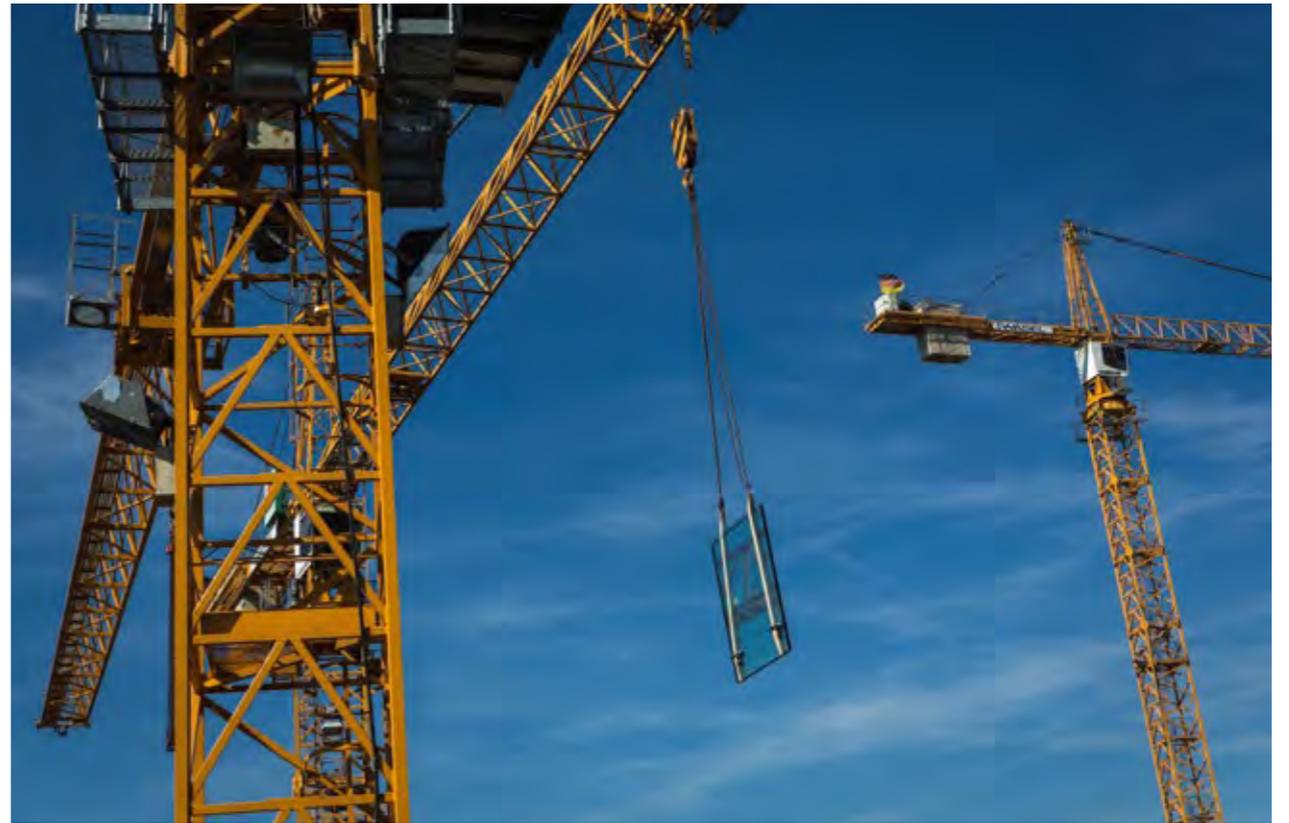
\\ 5.800 M² DACH-
ABDICHTUNG
5,800 M² OF ROOF SEALING



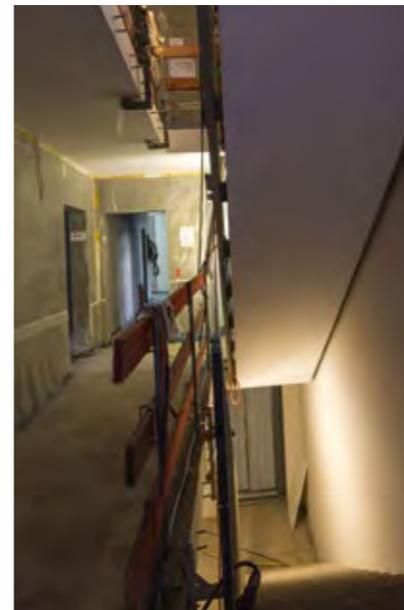
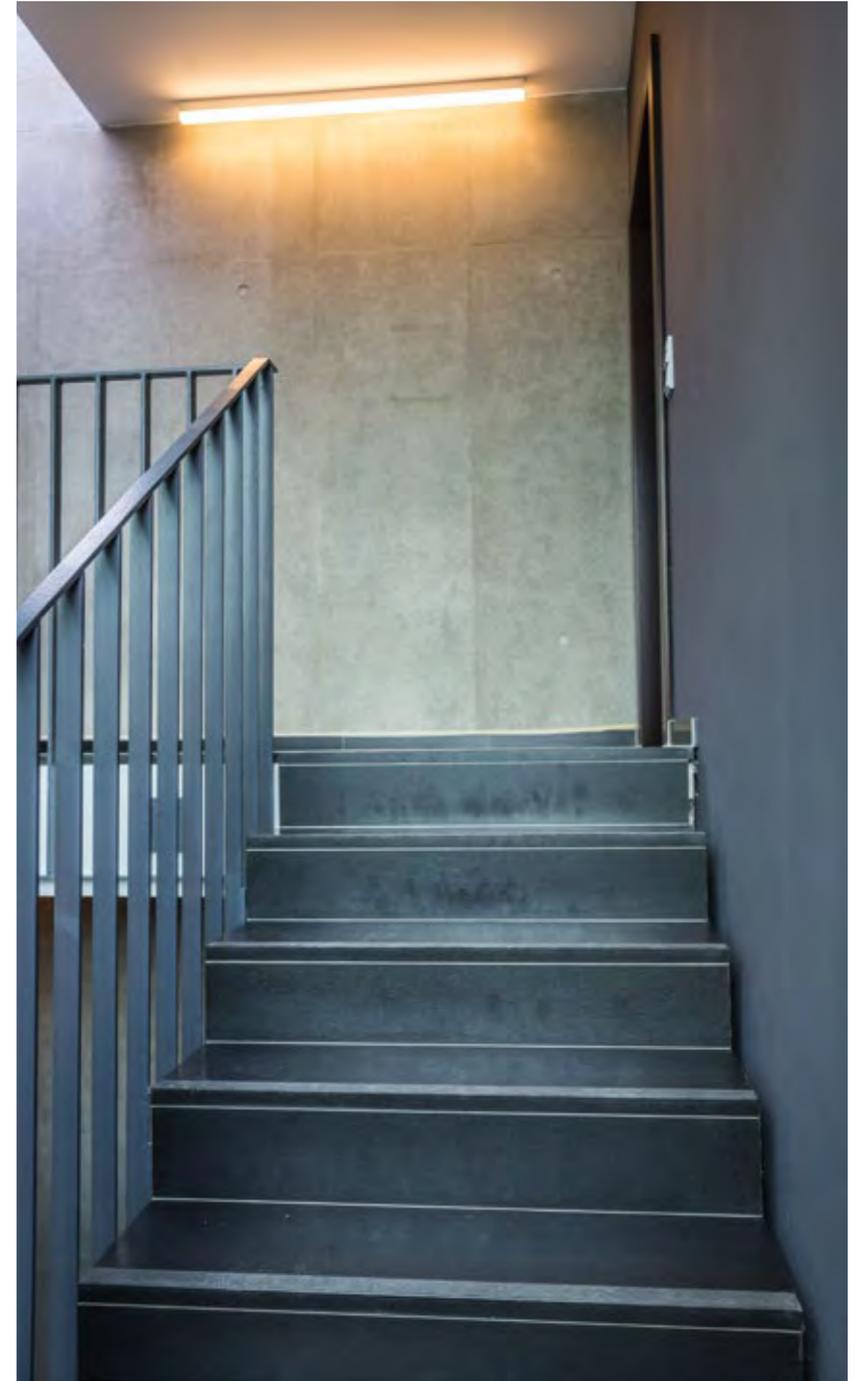




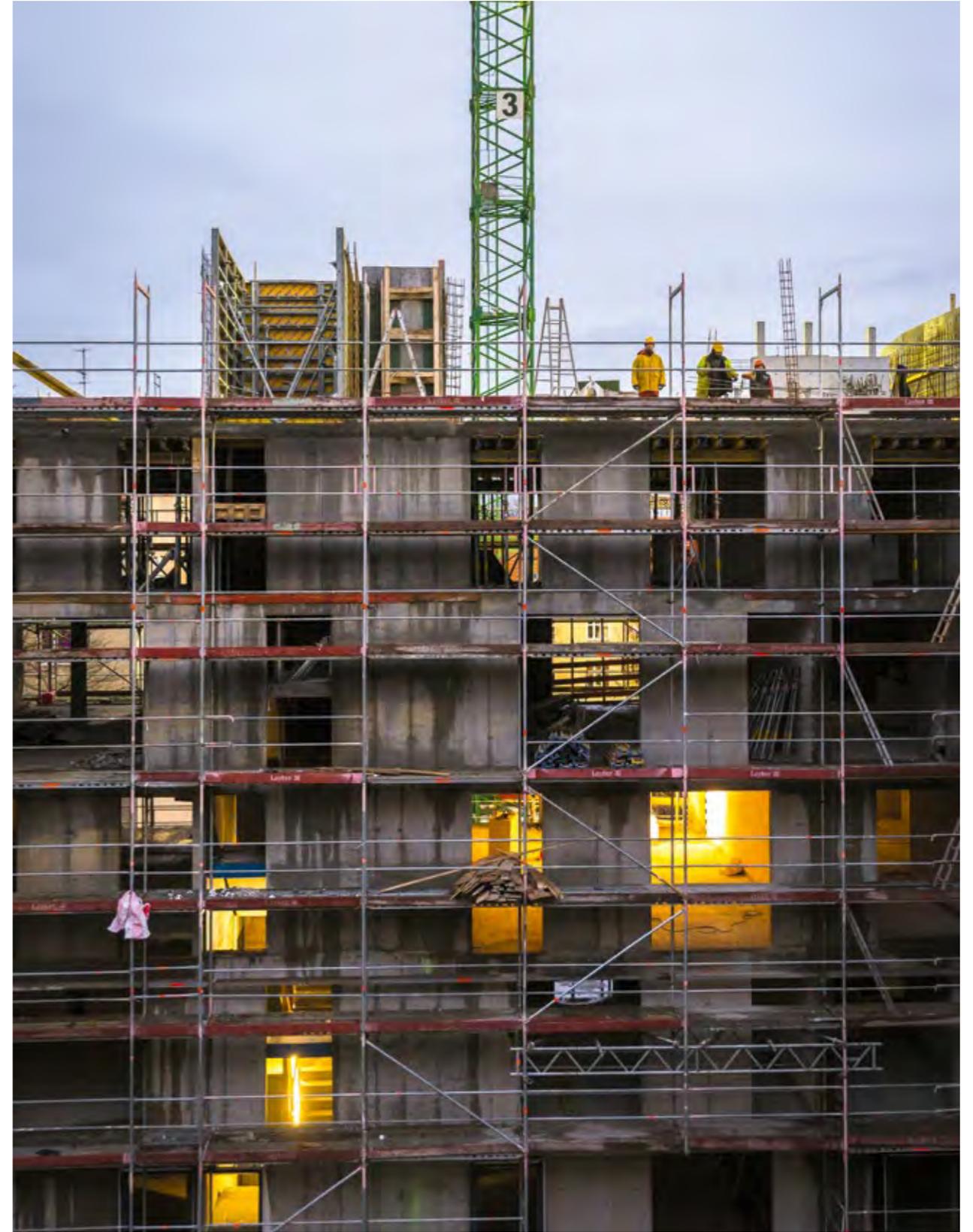
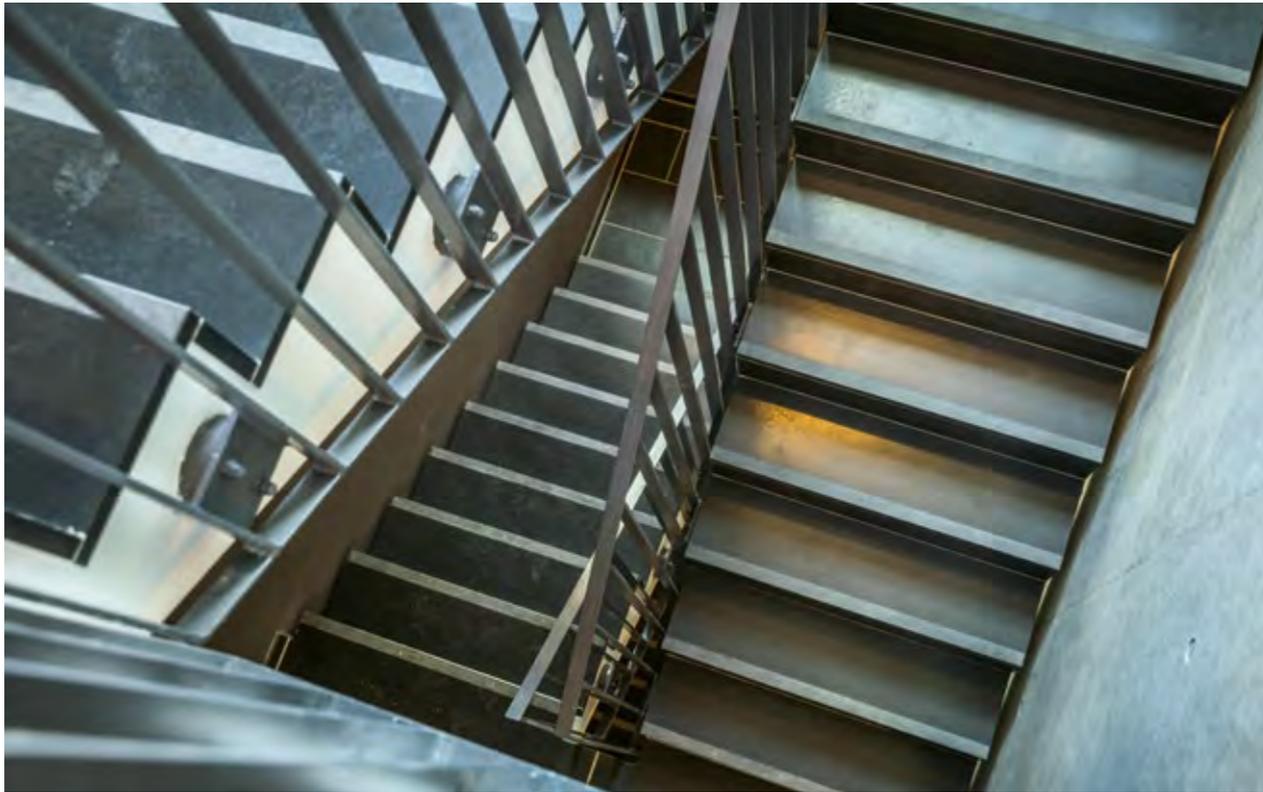
\\ 8.200 M² FENSTER
8,200 M² OF WINDOWS





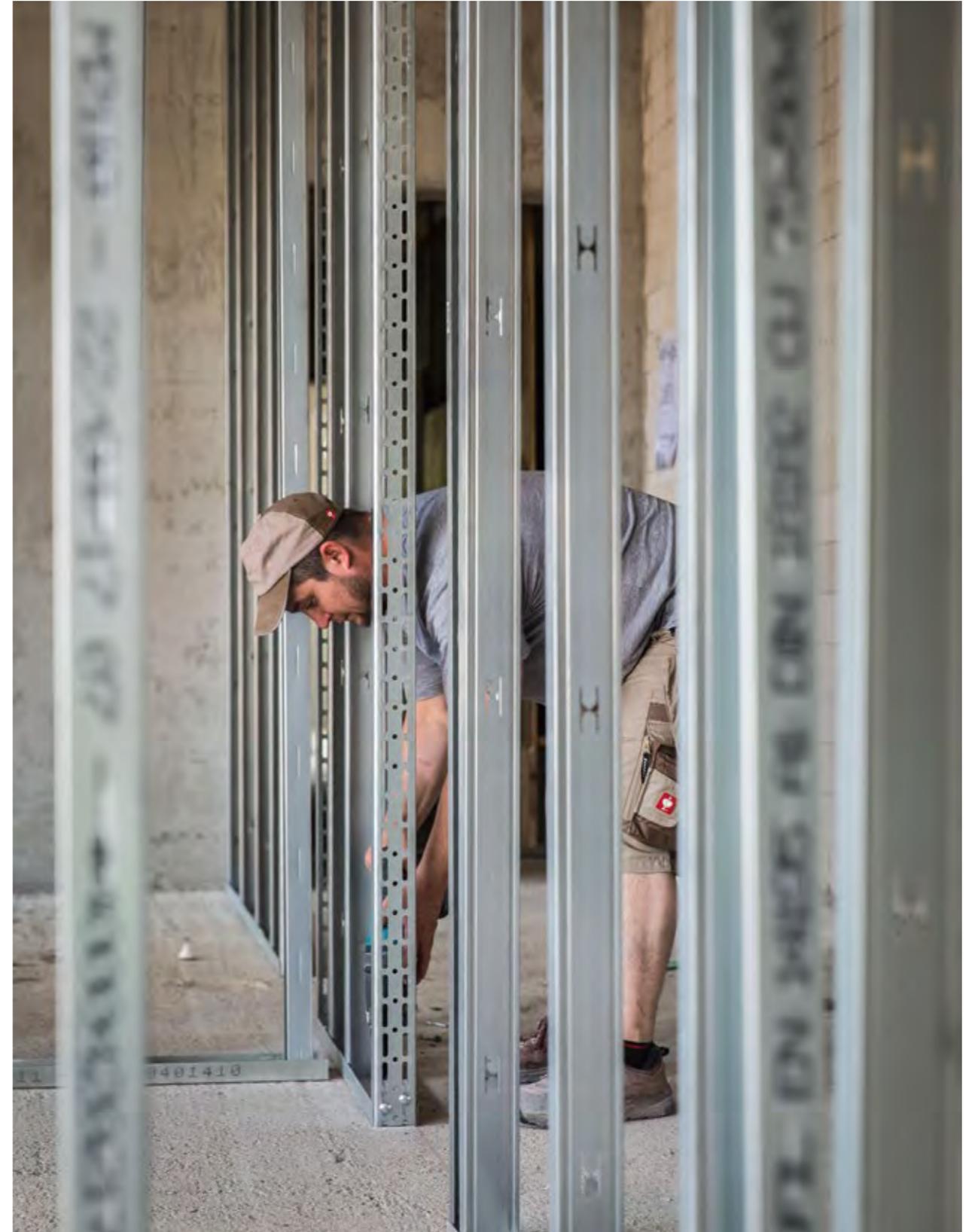


\\ 1.200 TREPPENSTUFEN
1,200 STAIR TREADS





\\ 16.000 M² TROCKENBAUWÄNDE
16,000 M² OF DRYWALLS







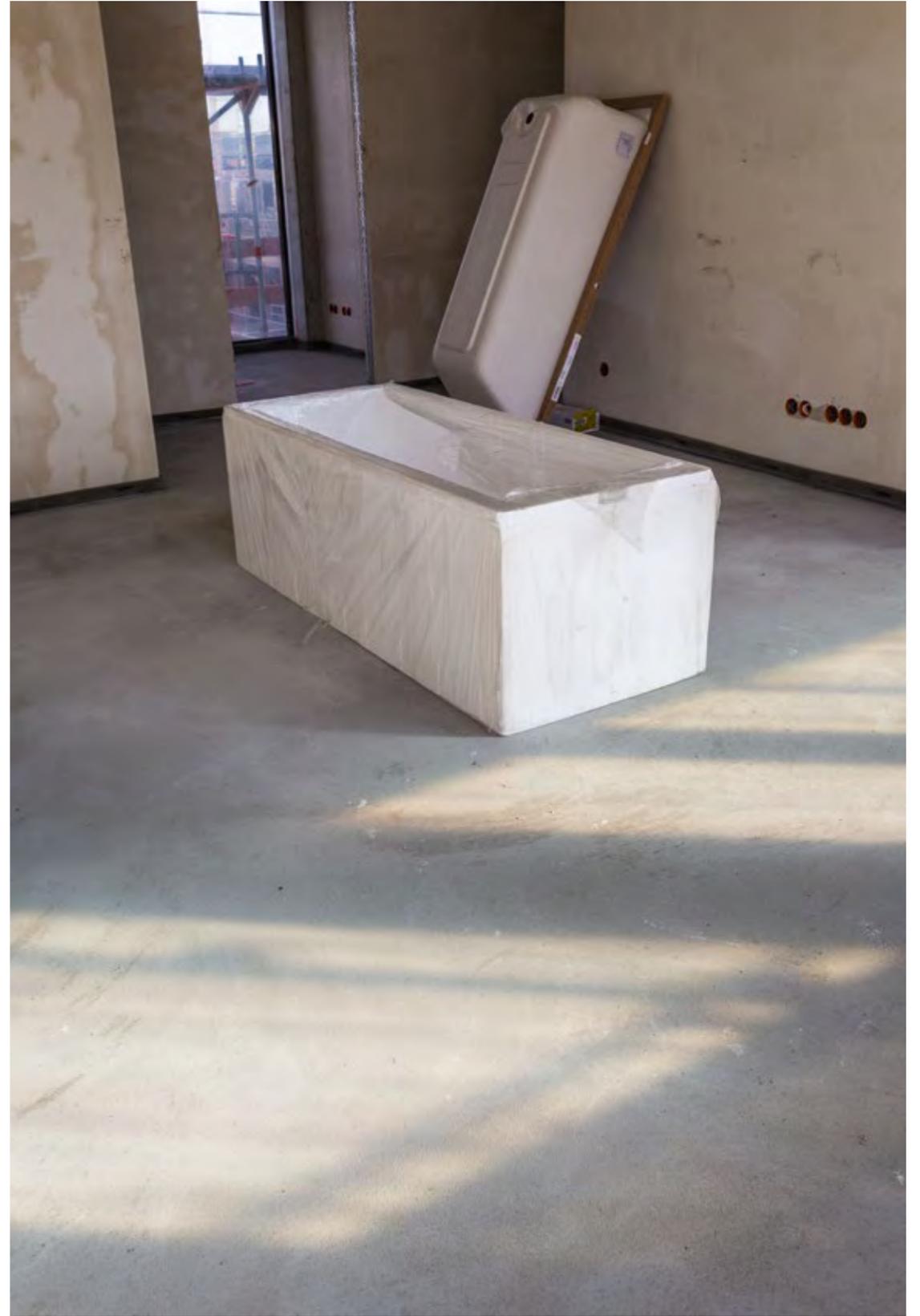
\\ 2.500 LICHTSCHALTER,
9.200 STECKDOSEN UND
81.000 M STROMKABEL
2,500 LIGHT SWITCHES, 9,200 SOCKETS
AND 81,000 M OF ELECTRIC CABLES



\\ 1.200 SANITÄROBJEKTE
UND ÜBER 100.000 M
WASSER- UND
HEIZUNGSLEITUNGEN

\\ 1,200 SANITARY ITEMS AND
MORE THAN 100,000 M OF
WATER AND HEATING PIPES









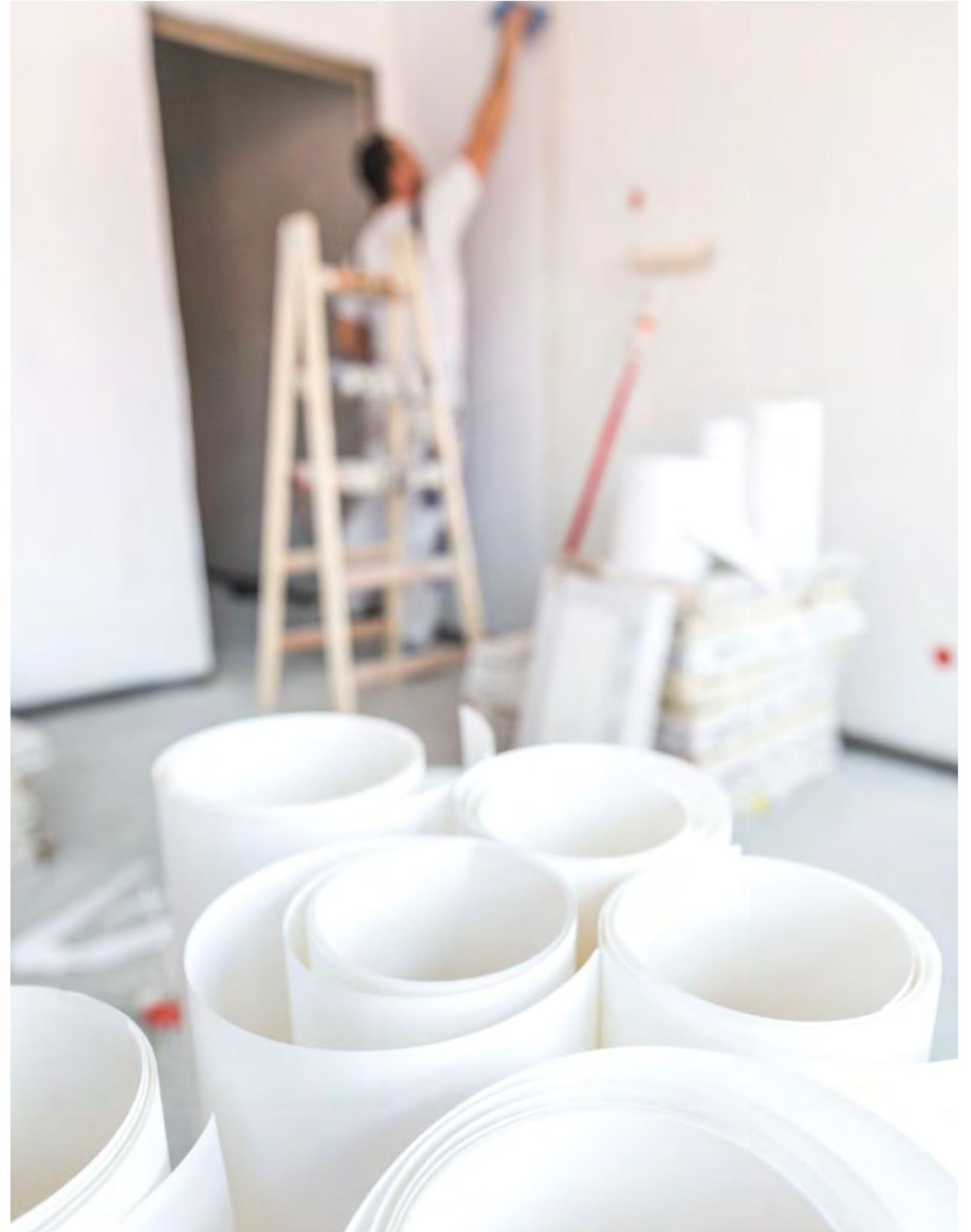
\\ 5.100 M² FLIESEN
5,100 M² OF TILES

\\ 21.000 M² PARKETT 21,000 M² OF PARQUET FLOORING



\\ 72.000 M² MALER-,
SPACHTEL- UND
PUTZARBEITEN
72,000 M² OF PAINT-, FILLING-
AND PLASTERWORKS





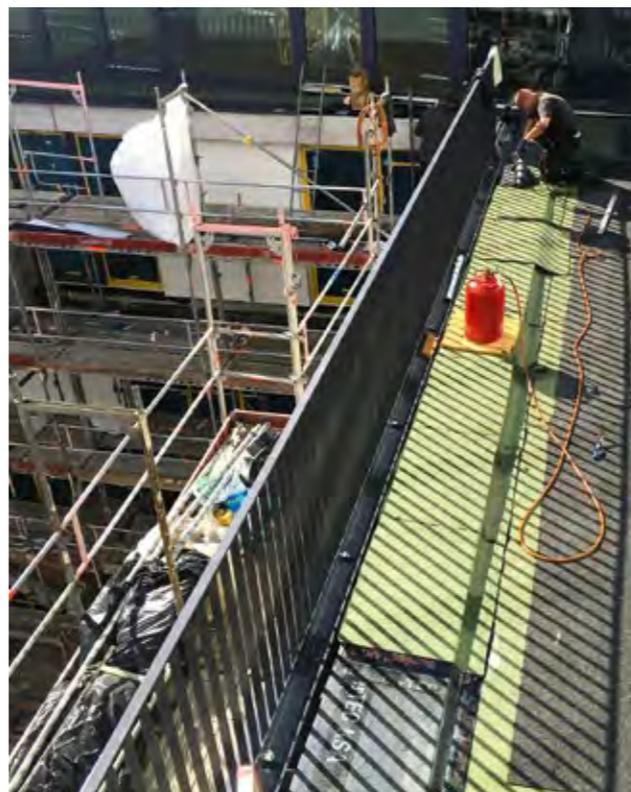


\\ 5.949 BAUPLÄNE
UND 70.000 E-MAILS
5,949 CONSTRUCTION
DRAWINGS AND
70,000 E-MAILS





\\ 1.900 M
BALKON-
GELÄNDER
1,900 M OF
BALCONY RAILINGS

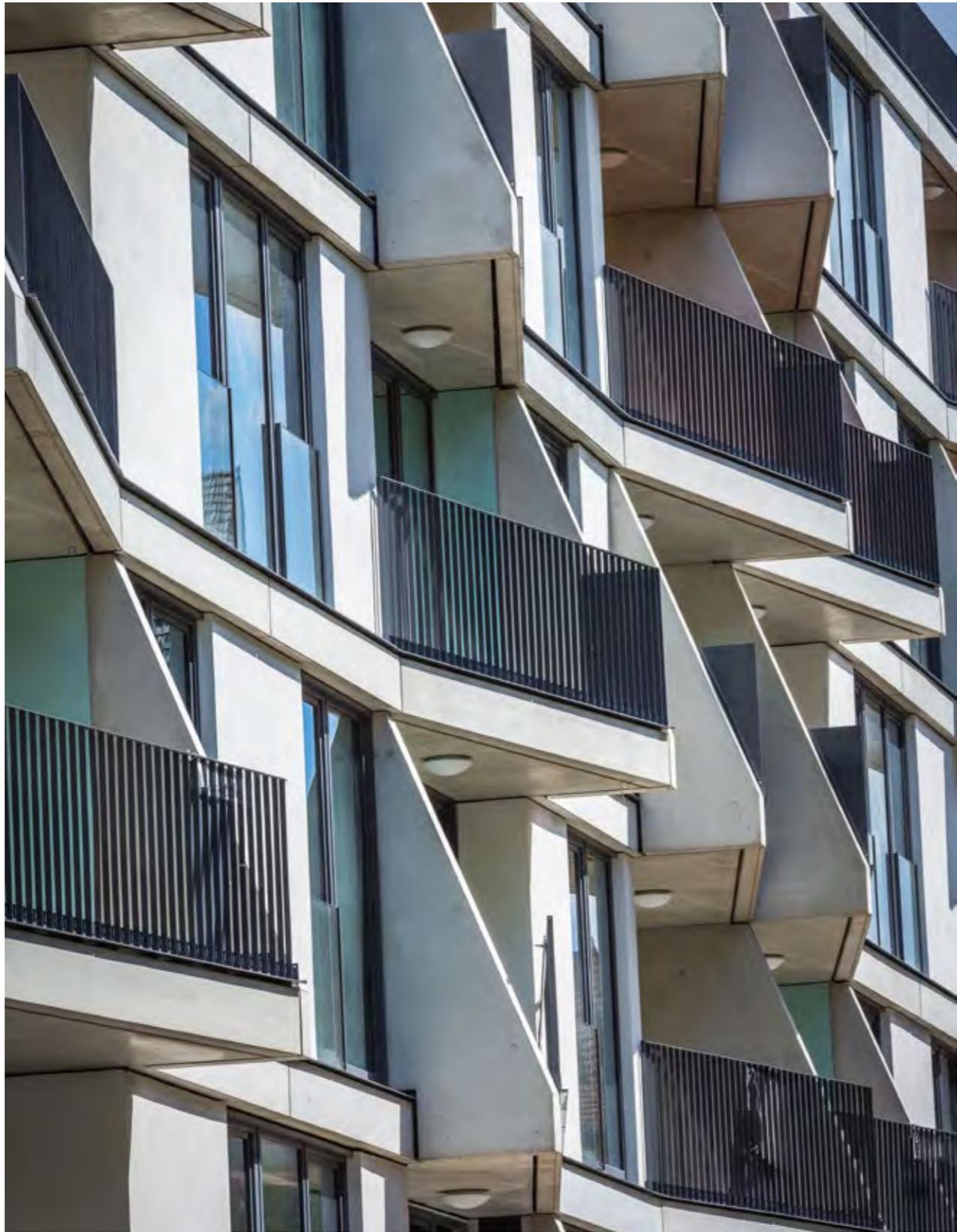






\\ 276 WOHNUNGEN,
2 GEWERBEEINHEITEN
UND 102 PARKPLÄTZE
IN DER TIEFGARAGE
276 FLATS, 2 COMMERCIAL
SPACES AND 102 UNDER-
GROUND PARKING SPACES







Die von Fotograf Karsten Thielker mit viel Gespür und Liebe zum Detail aufgenommenen Baustellenbilder dokumentieren auf unvergleichliche Art und Weise das Werden der Bouchégärten. Es sind die Arbeiter und ihr Schaffen, eingebunden in die Entstehung des großen Ganzen, was Thielker uns hier nahebringt.

Das ambitionierte Bauvorhaben war nicht nur von Leidenschaft und Engagement getragen, sondern erforderte auch höchste Anstrengung und Konzentration aller Beteiligten. Die angespannte Lage im Berliner Bausektor und die Komplexität der Ausführung führten zu Verzögerungen, für die unsere Kunden viel Geduld und Verständnis aufgebracht haben. Wir wissen das sehr zu schätzen und bedanken uns an dieser Stelle auch ausdrücklich dafür – so wie wir allen sehr herzlich danken, die zum Gelingen des Projektes und dieser Publikation beigetragen haben.\

Photographer Karsten Thielker's pictures of the construction site were taken with great intuition and attention to detail. They offer incomparable documentation of the development of Bouché Gardens. It is the builders and their work, integrated into the emergence of the whole, that Thielker reveals to us here.

The ambitious building project came not just from deep passion and commitment but also required absolute concentration and the best efforts of everyone involved. The tense situation in the Berlin construction sector and the complexity of the execution led to delays, for which our customers have shown a great deal of patience and understanding. We appreciate this very much and would like to take this opportunity to express our thanks – as we would like to thank all those who contributed to the success of the project and this publication.\



Impressum

Archigon Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH
Oranienburger Str. 17, 10178 Berlin

Texte: Prof. Dr. Falk Jaeger und Ronny Kern

Fotografie: Karsten Thielker

Gestaltung: borgwardt design berlin

Bildnachweis: Karsten Thielker
außer

Seiten 8/9 und 21: M. Joedicke

Seite 12: Landesarchiv Berlin, Julius Straube

Seite 15: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1 : 5.000

Seite 19: Landesarchiv Berlin, Ausschnitt Sineck-Plan, 1856

Seiten 22 und 23: FIS-Broker der Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung von Berlin

Seiten 34/35: HKA Architekten

Seiten: 38–41, 43 und 118: Archigon

© Archigon GmbH 2019



ARCHIGON
markant \ innovativ \ urban