

2 1998

ARCHITECTUUR

STAD

BEELD CULTUUR

arehis

ARCHITECTURE

CITY

VISUAL

CULTURE

Blokken bouwen in Berlijn

Nieuwe
architectuur
in Friedrichstadt

Block-building in Berlin

New architecture
in Friedrichstadt

Peter van Assche

Acht jaar na de eenwording heeft Berlijn nog steeds geen centrum. Visioenen zijn er genoeg. Het gaat allemaal gebeuren op de Potsdamer Platz, in de Friedrichstrasse, bij Checkpoint Charlie of op de Pariser Platz. Wat het precies is blijft onduidelijk, maar de reclamefolders van de projectontwikkelaars laten er geen twijfel over bestaan: het nieuwe hart van Berlijn, dat komt bij hen.

Eight years after reunification Berlin is still without a centre. But there's no lack of visions. It's all going to happen in Potsdamer Platz, on Friedrichstrasse, at Checkpoint Charlie or in Pariser Platz. But what it all amounts to has yet to be spelt out. The property developers' publicity material, however, leaves us in no doubt about one thing: Berlin's new heart is their baby.

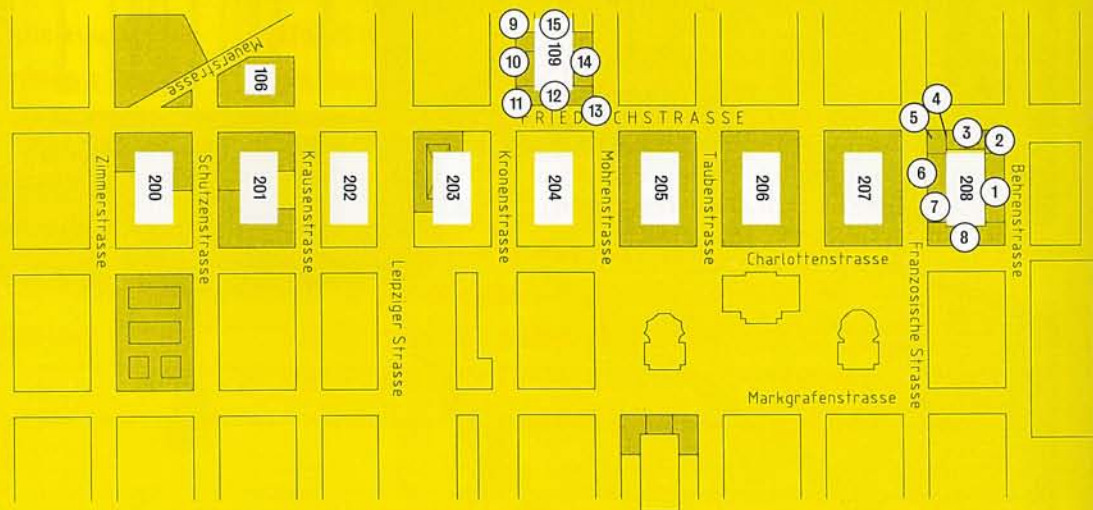


Luchtfoto met Friedrichstrasse en Gendarmenmarkt.
Aerial photo of Friedrichstrasse and Gendarmenmarkt.
Foto Reinhard Göerner/Contour

Blokken aan de Friedrichstrasse. De blokken met nieuwbouw zijn gearceerd.

Blocks on Friedrichstrasse. The blocks with new-build are shaded in.

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 105 | 1. Dudler |
| SOM | 2. oudbouw / old development |
| 106 | 3. Kollhoff |
| Philip Johnson | 4. oudbouw / old development |
| 200 | 5. Kollhoff |
| Kraemer, Sieverts & Partner | 6. Sawada |
| 201 | 7. oud / old (restaurant Borchardt) |
| Glass & Bender | 8. Kleihues (hotel Four Seasons) |
| Lauber & Wöhr | 9. Kleihues |
| 205 | 10. oudbouw / old development |
| Ungers | 11. Brenner |
| 206 | 12. Kleihues |
| Cobb | 13. Stepp |
| 207 | 14. Dörrie / Lampugnani |
| Nouvel | 15. Kleihues |



Marlene Dörrie & Vittorio Magnago Lampugnani
(zie nr. / see no. 14)

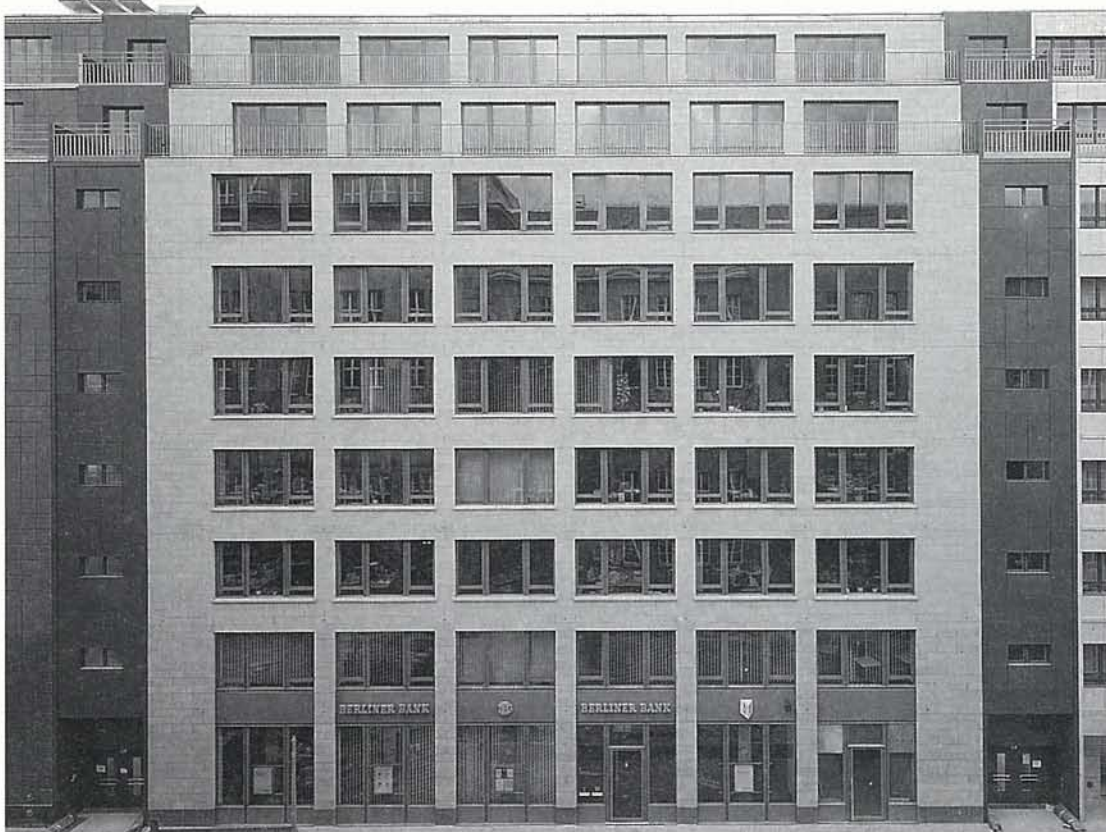
De programmatische verschillen tussen het ene of het andere nieuwe kantorencomplex zijn echter zo minimaal dat de marketingstrategie zich noodgedwongen richt op een reanimatie van de historie van de plek. Zo belooft de volledig nieuwe Potsdamer Platz ('im Brennpunkt des Geschehens') dat hij weer net als voor de Tweede Wereldoorlog het verkeersmiddelpunt van de stad zal worden. De ontwikkelaars van Checkpoint Charlie ('Here Beats Berlin's New Heart') gebruiken de mythe van de naam als ultiem reclamemiddel. Dat van de voor-malige grensovergang binnenkort niets meer te zien is, doet aan de magie niets af. Ook de rest van de Friedrichstrasse pronkt met haar verleden. De flair van de vroegere winkelstraat is, aldus de veelkleurige reclamebrochures, in de nieuwe architectuur standaard ingebouwd. Het is allemaal net als vroeger, maar dan nog beter.

Friedrichstadt vormt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de volledig nieuwe Potsdamer Platz, een testcase voor de dialoog van nieuwe plannen met de bestaande stad. Nadat de drie grote winkel- en kantoor-kolossen van Jean Nouvel, Henry Cobb en Oswald Mathias Ungers waren getekend, kwam hier een fundamentele discussie op gang. Hoe moest men nu eigenlijk met de oude stad omgaan? Braakliggend land was er nog genoeg. Niet alleen waren er lege blokken aan de Friedrichstrasse, ook het gebied rond Checkpoint Charlie en een heel blok aan de Schützenstrasse moesten opnieuw worden ingevuld. Deze drie bouw-opgaven werden kort na elkaar vergeven en zijn nu vrijwel tegelijk voltooid. Ze vertonen echter significante verschillen in hun opvattingen over een verantwoorde omgang met de 19de- eeuwse stadswijk en zijn, komend vanaf de Brandenburger Tor, te verdelen in een Duitse, een Amerikaanse en een Italiaanse sector.

Twee algemene begrippen spelen een sleutelrol in de huidige ontwikkeling van Friedrichstadt, namelijk de notie van het Berlijnse bouwblok en de omgang met de openbare ruimte.

Het Berlijnse bouwblok

De typologie van het Berlijnse bouwblok was de basis van de oude Friedrichstadt. Ze bestond uit een orthogonaal raster van straten met daarbinnen rechthoekige bebouwingspercelen van grofweg 70 bij 100 meter. Deze blokken waren onderverdeeld in verschillende huizen en twee tot vijf binnenhoven. Het 19de- eeuwse blok had vier eigenschappen die in de huidige discussie rondom de 'kritische reconstructie' van de stad een cruciale rol spelen. Ten eerste liet de blokstructuur ondanks een beperkte hoogte een enorme bebouwingsdichtheid toe. Ten tweede was het blok verdeeld over veel verschillende eigenaren, zodat er vanzelf een kleinschalige opdeling in huizen ontstond. Verder liet het blok



The programmatic differences between the various new office complexes are so minimal that marketing strategies are forced to focus on reanimating the area's history. Thus the completely revamped Potsdamer Platz ('at the epicentre of history') promises to be the city's central traffic intersection, just as it was before the Second World War. The developers of Checkpoint Charlie ('Here beats Berlin's new heart') have latched on to the myth surrounding that name as the ultimate publicity vehicle. That soon there will be nothing left to see of the former border-crossing apparently doesn't detract from the magic. And the rest of Friedrichstrasse also flaunts its past. According to the dazzling publicity brochures, the flair of the former shopping street has been standardly built-in to the new architecture. It's all exactly the same as it used to be, only better.

In contrast to the entirely rebuilt Potsdamer Platz, for instance, Friedrichstadt forms a test case for the dialogue between new plans and the existing cityscape. Jean Nouvel, Henry Cobb and Oswald Mathias Ungers's designs for three shopping and office behemoths triggered off a deep-rooted discussion. Just how was the old city to be addressed? There was no shortage of vacant land: not only the empty blocks on Friedrichstrasse, but the area around Checkpoint Charlie and an entire block on Schützenstrasse needed filling in. These three building tasks were put out to commission in rapid succession and have now all reached completion virtually simultaneously. But they display significantly different ways of responding to the nineteenth-century urban district and – approached from the Brandenburg Gate – can be divided into a German, an American and an Italian sector.

Two general concepts play a key role in the current development of Friedrichstadt: the notion of the Berlin perimeter block and the position on public space.

The Berlin perimeter block

The typology of the Berlin perimeter block formed the basis of the old Friedrichstadt. It was composed of an orthogonal grid of streets, enclosing rectangular building lots of

een rijke schakering van functies toe: aan de straat waren op de begane grond veelal winkels met daarboven de luxere woningen, in de hoven lagen kleine bedrijfjes met de bescheidener woningen. Tenslotte geeft de typologie van het blok de mogelijkheid een vloeiende overgang te maken van de openbare straat, via de min of meer openbare binnenhof naar het trappenhuis en de private woning.

Het model van de 'kritische reconstructie' wil aanknopen bij de oude stedenbouwkundige structuur van Friedrichstadt. Dit betekent dat een blok dat onder het socialisme in handen kwam van één eigenaar, weer ten behoeve van verschillende eigenaren moet worden opgesplitst. Het betekent ook dat er een gedwongen functiemenging binnen een blok wordt gevraagd (waarbij vooral het onrendabele wonen voor veel investeerders een probleem is) en dat er een zinvolle invulling voor de binnenhoven moet ontstaan. De drie megablokken 205, 206 en 207 van respectievelijk Ungers, Cobb en Nouvel voldoen aan geen van de vier eigenschappen. Volgens de reconstructivisten is dit de reden dat de kantoren hier voor meer dan de helft onverhuurd blijven.

Wat de binnenhoven betreft is er nog iets anders aan de hand. De traditionele functie daarvan, de sociale interactie tussen mensen, is met het privatiseren van deze ruimte grotendeels verdwenen. De hof, meestal een overdekt atrium, krijgt een eenduidige functie. In het kantoor-gebouw van Gerkan, Marg + Partner (blok 203) is het atrium een monumentale entree; de hof in de 'Hofgarten am Gendarmenmarkt' (blok 208) is helemaal niet toegankelijk en het atrium van 'Kontorhaus Mitte' wordt na zessen leeggeveegd.

Friedrichstadt wordt willens en wetens geprivatiseerd. Het verdwijnen van de openbare ruimte lijkt echter samen te vallen met het

Nieuwbouw blok 109.
Walther Stepp (links, zie nr. 13);
Marlene Dörrie & Vittorio
Magnago Lampugnani
(rechts, zie nr. 14).
New block 109.
Walther Stepp
(left, see no. 13);
Marlene Dörrie &
Vittorio Magnano
Lampugnani
(right, see no. 14).



roughly 70 by 100 metres. These blocks were divided up into houses and between two and five enclosed courtyards. The nineteenth-century block had four particular properties which play a crucial role in the current discussion surrounding the 'critical reconstruction' of the city. Firstly, despite the restrictions in building height, the block structure allowed for an enormous building density. Secondly, the block was divided up between many different owners, which automatically created a small-scale division into houses. Furthermore the block accommodated a wide variety of functions: on the street side, mainly shops at ground level with the better-appointed apartments above, while the courtyards incorporated small businesses and the more modest dwellings. And lastly the block typology allows for a fluid transition from the public street, via the semi-public courtyard, to the stairwell and the private dwelling.

The 'critical reconstruction' model seeks to tie in with Friedrichstadt's old urban structure. This means that a

verdwijnen van de behoefte eraan. Er vindt een sociale segmentering plaats ten gunste van de bovenste klasse. Voor een appartement in de nieuwbouw van Max Dudler (blok 208) wordt ongeveer 10.000 gulden per vierkante meter betaald. De woningprijzen in de omgeving blijven daarbij niet achter. Voor diegenen die zich het leven in de geprivatiseerde stad niet kunnen of willen veroorloven is vertrek het enige alternatief. De wandelgang door de Friedrichstrasse is de gang van de mens als consument, op weg naar kantoor, winkel of parkeergarage. De mens als sociaal handelend wezen verkeert niet meer in de conventionele binnenhof, maar dineert alleen nog in de binnentuin van het klassieke restaurant Borchardt, in blok 208.

De Duitsers

Vijf van de nieuwe blokken aan de Friedrich-

block belonging to one owner under the old socialist regime would once again be split up among several. It also means that an enforced functional mix per block is required (making unprofitable housing a particular problem for many investors) together with a meaningful infill for the courtyards. Ungers, Cobb and Nouvel's three megablocks – nos. 205, 206 and 207 respectively – do not comply with any of the four properties. According to the reconstructivists this accounts for why more than half of the offices here have still not been let.

As for the courtyards, there is another matter involved. Their traditional function of providing social interaction between people has largely vanished with the privatization of this space. The courtyard – generally a covered atrium – becomes mono-functional. In Gerkan, Marg + Partner's office building (block 203) the atrium is a monumental lobby; the courtyard in the Hofgarten am Gendarmenmarkt (block 208) is not open to the public and the atrium of Kontorhaus Mitte is closed after six o'clock.

Friedrichstadt is most deliberately being privatized. But the disappearance of public space seems to coincide with a dwindling need for it. There is a social segmentation in favour of the upper classes taking place. An apartment in Max Dudler's new building

(block 208) costs around 5000 dollars per square metre. And housing prices in the area are not far behind. So those who are either unwilling or unable to afford to live in the privatized city are forced to move elsewhere. Pedestrian movement through Friedrichstrasse is that of man the consumer on his way to the office, shops or car park. Socially interactive man is no longer to be found in the conventional courtyard; he merely dines in the interior garden of the Borchardt, the traditional restaurant in Block 208.

The Germans

Five of the new blocks on Friedrichstrasse were either entirely or partially built by German architectural practices. But the severe blocks with their taut cut-stone facades elicit few cries of joy from passers-by. The only variation is a difference in colour and in the size of the windows. The floors are all of identical height, the facades follow the same line and, above 22 metres, the top two storeys are dutifully set back in two stages to meet the regulations. There is little variation in the programme either. Most blocks consist of office space with shops or banks on the ground floor. But even the occasional hotel or housing block is barely distinguished from the rest of the new-build.

Yet just this formal reticence is being advanced as a quality. According to the architects, the character of the street should not be determined by the monumental gesture of an individual house, but rather by stringing together a series of similar units into a single block. They feel it's essential that the city block is split up into economically and legally autonomous segments, each of which can – within strictly defined limits – be given individual architectural expression. Joseph Paul Kleihues maintains that diversity in unity is the Berlin block's strongest feature. And as supervisor, Kleihues applied his principles to the two major new blocks on Friedrichstrasse, nos. 109 and 208. The architects Dörrie/Lampugnani,



Nieuwbouw blok 109.
Klaus Theo Brenner
(links, zie nr. 11);
Josef Paul Kleihues
(rechts, zie nr. 12).
New block 109.
Klaus Theo Brenner
(left, see no. 11);
Josef Paul Kleihues
(right, see no. 12).



strasse werden geheel of gedeeltelijk gebouwd door Duitse architectenbureaus. Bij het passeren van de strenge blokken met strakke gevels van natuursteen zullen weinig voorbijgangers kreten van vreugde slaken. De enige variatie is een verschil in kleur en in de grootte van de ramen. De vloeren liggen op dezelfde hoogte, de gevels in hetzelfde vlak en na 22 meter springen de bovenste twee lagen keurig volgens de voorschriften in twee sprongen terug. Ook in het programma is weinig variatie. Het merendeel van de blokken bestaat uit kantoorruimte met op de begane grond winkels of banken. Maar ook het enkele woning- of hotelblok onderscheidt zich nauwelijks van de rest van de nieuwbouw.

Toch is het precies de terughoudendheid in vorm die als kwaliteit naar voren wordt gebracht. Volgens de architecten is het niet het monumentale gebaar van het enkele huis, maar de aaneenschakeling van op elkaar lijkende eenheden tot een blok die het karakter van de straat moet bepalen. Wezenlijk in hun ogen is de opsplitsing van het bouwblok in economisch en juridisch zelfstandige delen, die, binnen strenge grenzen, ieder een eigen architectonische uitdrukking mogen krijgen. Het belangrijkste kenmerk van het Berlijnse bouwblok, aldus Joseph Paul Kleihues, is verscheidenheid in de eenheid.

Kleihues paste als supervisor zijn principes toe op de twee belangrijkste nieuwe blokken aan de Friedrichstrasse, blok 109 en blok 208. Aan blok 109, het 'Kontorhaus Mitte', werkten, naast Kleihues, de architecten Dörrie/Lampugnani, Stepp en Brenner. Het nieuwbouwblok is opgesplitst in 5 delen rond een atrium, die worden ontsloten door gemeenschappelijke trappenhuisen en een gemeenschappelijke parkeergarage. Kleihues trad op als coördinator en nam het ontwerp van twee delen, de trappenhuisen, de parkeergarage en de gevels van het atrium voor zijn rekening. De bijdrage van de overige architecten werd daarmee beperkt tot de buiten-



Een van de twee oude gebouwen die in de nieuwbouw van Aldo Rossi werden opgenomen.
One of the two old buildings incorporated in Aldo Rossi's new-build.

Stepp and Brenner worked alongside Kleihues on block 109, the 'Kontorhaus Mitte'. Subdivided into five segments, this new block is arranged around an atrium and accessed by communal stairwells and a communal car park. Kleihues, as coordinator, took responsibility for the design of two of the segments, the stairs, the car park and the atrium facades. The other architects' contribution was thus reduced to the external elevation of the remaining three building segments. As a result, the subdivision into five is problematical. In theory it's possible to demolish one segment and construct a new one in its place. But in practice the mutual interdependence in terms of access and escape routes is so great as to rule out any possibility of the segments operating independently.

In block 208 – the so-called Hofgarten am Gendarmenmarkt – the individual lots have indeed been sold off to several different owners, leaving only the car

gevel van de resterende drie bouwdelen. De opsplitsing is daardoor problematisch. In theorie is het mogelijk een pand af te breken en een nieuw te bouwen; in de praktijk is de wederzijdse afhankelijkheid wat betreft ontsluiting en vluchtwegen zo groot dat van een zelfstandige levenswandel van de panden geen sprake zal zijn.

In blok 208, de zogenaamde 'Hofgarten am Gendarmenmarkt', zijn de afzonderlijke percelen van het blok daadwerkelijk aan meerdere eigenaren verkocht en is alleen de parkeergarage gemeenschappelijk. Dit heeft zijn invloed gehad op de expressie van de gevel die, hoewel overal nog strak en streng, het handschrift van de architect verdraagt. Zo probeert Hans Kollhoff een maximum aan reliëf in zijn gevel te bewerkstelligen en maakt Jürgen Sawade de façade nog platter dan is voorgeschreven. In dit blok hebben verder Max Dudler een woongebouw en Kleihues een hotel gerealiseerd.

De puristische eenvoud van de blokken is niet alleen te verklaren uit een Berlijnse of zelfs Pruisische karaktertrek, maar voert terug op ervaringen die Kleihues in de jaren '80 heeft opgedaan als supervisor van de IBA. Daar is, met goede en slechte voorbeelden, duidelijk geworden dat met architectonische capriolen nooit een typologische of programmatische verscheidenheid gesuggereerd kan worden als die er niet is. Aangezien de afzonderlijke delen van de blokken hetzelfde programma bevatten zien ze er ongeveer hetzelfde uit; omdat ze in verschillende eigendommen zijn opgesplitst verschillen ze een beetje. Zo simpel is het.

Friedrichstrasse met de nieuwbouw van Philip Johnson.
Friedrichstrasse with Philip Johnson's new building.



De Amerikanen

Het blok is inmiddels het archetype van de Berlijnse stedebouw geworden. De stad Berlijn heeft het met een bouwverordening vertaald in architectonische randvoorwaarden en tot verplicht model voor Friedrichstad uitgeroepen. Over de eigendomsrechten heeft de stad echter weinig te zeggen, en zo kon het gebeuren dat de Amerikaanse ontwikkelaar CEDC (Central European Development Corporation), in weerwil van de zo gepropageerde versplintering, vijf gebieden in vier blokken bij Checkpoint Charlie op één naam wist te krijgen. Het kostte drie jaar om de 45 eigenaren op te sporen en over te halen hun perceel te verkopen.

Het ontwerp voor blok 106 werd in zijn geheel aan Philip Johnson gegeven. Voor de overige percelen werden besloten prijsvragen uitgeschreven. Het grootste gebied bij de voormalige grensovergang ging naar het bureau van Skidmore, Owings & Merrill uit Washington. Kraemer, Sieverts & Partner uit Frankfurt kregen het tegenoverliggende blok 200. Het bureau van Glass en Bender uit Berlijn mocht de woningbouw in blok 201B ontwerpen en Lauber en Wöhr uit München werden als winnaar voor de kantoren van blok 201A uitgeroepen.

Checkpoint Charlie wordt een zakencomplex. Op minder dan een vierde van de gebouwde oppervlakte worden winkels of horecagelegenheden gebouwd en slechts twintig procent, het vereiste minimum, is voor wonen bestemd. De rest, bijna 60.000 m², wordt kantoorruimte.

Het gebouw van Johnson tussen de Friedrichstrasse en de Mauerstrasse is als eerste opgeleverd en bestaat uit een blok van afwisselend verticale stroken glas en roodbruine natuursteen. Binnen het blok bevinden zich twee hoven, die via passages vanaf de straat vrij toegankelijk zijn. In het als 'Visie voor Berlijn' gepresenteerde kantoorgebouw heeft Johnson zich niet hoeven te houden aan het voorschrift van de strakke gevels. Het gevolg daarvan is dat de natuurstenen torentjes zijn afgesloten met halfronde ramen en dat de entreepartijen werden geaccen-

park as common property. This in turn has had an influence on the elevation which – although still taut and stern – betrays the architect's signature. Hans Kollhoff, for example, has tried to work as much relief into his facade as possible, while Jürgen Sawade has opted for an even flatter surface than that prescribed in the regulations. This block also incorporates an apartment building by Max Dudler and a hotel by Kleihues.

But the purist simplicity of these blocks cannot solely be attributed to Berlin or even Prussian characteristics; it goes back to Kleihues's experiences in the eighties as supervisor of the IBA. There it was made quite clear by both good and bad examples that no amount of architectural pyrotechnics can suggest a typological or programmatic diversity if this simply isn't there. Given that the individual segments of the blocks have the same programme, they look more or less identical; and it's only because they've been divided up into different properties that there's any degree of variety. It's as simple as that.

The Americans

The perimeter block has meanwhile become the archetype of Berlin urbanism. Underpinned by local building regulations, the city of Berlin has translated it into an architectural development brief and designated it the compulsory model for Friedrichstadt. But the city has no say over rights of ownership and that's why the American developer CEDC (Central European Development Corporation) was able – despite the much propagated fragmentation – to acquire five areas in four blocks near Checkpoint Charlie under one name. It took three years to track down the 45 owners and to persuade them to sell their lots.

The design for block 106 was given in its entirety to Philip Johnson and the remaining sites were put out to competition. The largest area near the former border-crossing went to the Washington firm of Skidmore, Owings & Merrill, while Kraemer, Sieverts & Partner of Frankfurt were given the block opposite (no. 200). The Berlin firm of Glass and Berner won the brief to design the housing in block 210B and Lauber and Wöhr of Munich won the commission for the offices in block 201A. Checkpoint Charlie will become a business centre. Less than a quarter of the built area will be given over to shops and the catering industry and only twenty per cent – the stipulated

tueerd door glasvlakken over zes verdiepingen te laten hellen. Het gebouw laat zien dat je ook met grote stappen snel thuis kunt zijn in het jargon van de kritische reconstructie.

De Italiaan

Vergeleken met de ernstige monolieten van de Duitsers en de Amerikanen is het project aan de Schützenstrasse een feest van diversiteit. Er was waarschijnlijk maar één architect ter wereld die deze fragmentatiebom van citaten en kleuren tot een overtuigend en niet-banaal geheel aaneen kon plakken. Zijn naam is Aldo Rossi. Verguisd door neotraditionalisten als Kleihues ('Pure etalage-architectuur. Rossi doet zichzelf met dit blok geen plezier'), speelt het project klaar wat geen van de andere projecten aan de Friedrichstrasse is gelukt. Het gebouw heeft een rijke typologische verscheidenheid, is juridisch en architectonisch opgesplitst in onafhankelijke percelen met ieder een eigen ontsluiting en heeft vier toegankelijke binnenhoven.

Het project beslaat een heel blok. Twee oude gebouwen, waarvan één slechts twee verdiepingen hoog, moesten in de nieuwbouw opgenomen worden. Rossi voegde er meer dan 35.000 m² kantoor-, winkel- en woonruimte aan toe. Het totaal bestaat uit twaalf verschillende percelen, waarbij een perceel uit meerdere, aan de gevel afleesbare, huizen kan bestaan. Rossi heeft het bouwblok meer gefragmenteerd dan op grond van de eigendomsverhoudingen nodig was geweest.

Het is verleidelijk de collage van stijlen en citaten te reduceren tot een persiflage van ikonen uit een plaatjesboek. De felle kleuren groen, rood en blauw en de grove materialisering van de groene gevelplaten geven hier aanleiding toe. Op zulke momenten lijkt Rossi zichzelf niet meer serieus te nemen. Toch is er meer aan de hand. Bewust neemt hij afstand van de pogingen van de puristische Duitsers en de pragmatische Amerikanen om met hun tijd mee te gaan. Hij stelt er een beeld voor in de plaats dat, zonder te resulteren in kitsch, een gevoel van heimwee

minimum – is earmarked for residential use. The rest, nearly 60,000 m², will become office space.

The first to be completed was Johnson's building between Friedrichstrasse and Mauerstrasse: a block of alternating vertical bands of glass and red-brown stone that enfolds two courtyards openly accessed via passages leading off the street. In his office block, presented as a 'Vision for Berlin', Johnson was absolved from adhering to the 'taut facade' regulations, with the result that the stone towers terminate in semi-circular windows and the entrances are pointed up with glazed areas sloping down six storeys. The building bears out that – in the jargon of the critical reconstruction – you get there quickest by taking bold steps.

The Italians

Compared with the frowning monoliths produced by the Germans and Americans, the project on Schützenstrasse is a veritable feast of diversity. And there was probably only one architect in the world who could piece together this cluster bomb of quotations and colours into a convincing and un-banal whole: his name is Aldo Rossi. Decried by neo-traditionalists like Kleihues ('Pure shop-window architecture. Rossi does himself no favours with this block'), this project has managed to pull off what no other project on Friedrichstrasse has achieved. The building displays a rich typological diversity, is legally and architecturally divided up into independent lots – each with its own entrance – and has four publicly accessible courtyards.

The project takes up an entire block. Two old buildings – one of which was a mere two storeys high – needed

oproep. Heimwee naar tijden waarin de architect nog een bouwmeester en het gebouw een sieraad was. Dit beeld wordt echter in een dermate confronterende brutale vorm gegoten, dat voor nostalgie geen plaats is.

Hoe sterk de verschillen tussen de drie gepresenteerde opvattingen ook mogen zijn, ze bevinden zich op slechts enkele honderden meters van elkaar. Eén ding is daarbij zeker. Friedrichstadt poogt typologisch aan te sluiten bij de oude grondstructuur van de stad, maar wordt programmatisch door de eisen van de tijd ingehaald. Of de Berlijnse bouwblokken nu ontworpen zijn door een puristische Kleihues, een pragmatische Johnson of een historiserende Rossi, ze zullen nooit kunnen verhullen dat in tachtig procent van de nieuwbouw in de Friedrichstadt gewoon handel bedreven wordt.

incorporating in the new development. Rossi added more than 35,000 m² office, retail and living space. The whole adds up to twelve different lots, each one of which can consist of several houses, a condition clearly legible in the facade. In fact Rossi has fragmented the perimeter block even more than the balance of ownership required.

It's tempting to reduce the collage of styles and quotations to a caricature of icons from a scrap book, a feeling evoked by the brightly coloured greens, reds and blues and the crude materiality of the green cladding-panels. At times like these one might think that Rossi was not taking himself seriously. But that would be to miss the point. He is deliberately distancing himself from the attempts of the purist Germans and the pragmatic Americans to go with the times. In its place he has given us an image that evokes a feeling of looking back in time, without degenerating into kitsch. Looking back to the days when an architect was still a master builder and the building itself a gem. But this image is cast in such a brazen and confrontational form that there is no room for nostalgia.

However great the differences between the three approaches they are separated physically by no more than a few hundred metres. One thing remains certain in this respect. Friedrichstadt seeks to log in typologically to the city's old land structure, but its hands are programmatically tied by the demands of the times. Whether the Berlin perimeter blocks are designed by a puristic Kleihues, a pragmatic Johnson or a historicizing Rossi, they will never be able to disguise the fact that eighty per cent of the new-build in Friedrichstrasse is given over to the conducting of business.

Philip Johnson, kantoorgebouw / office building
Friedrichstrasse.

