



Das HAUS EINS

BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

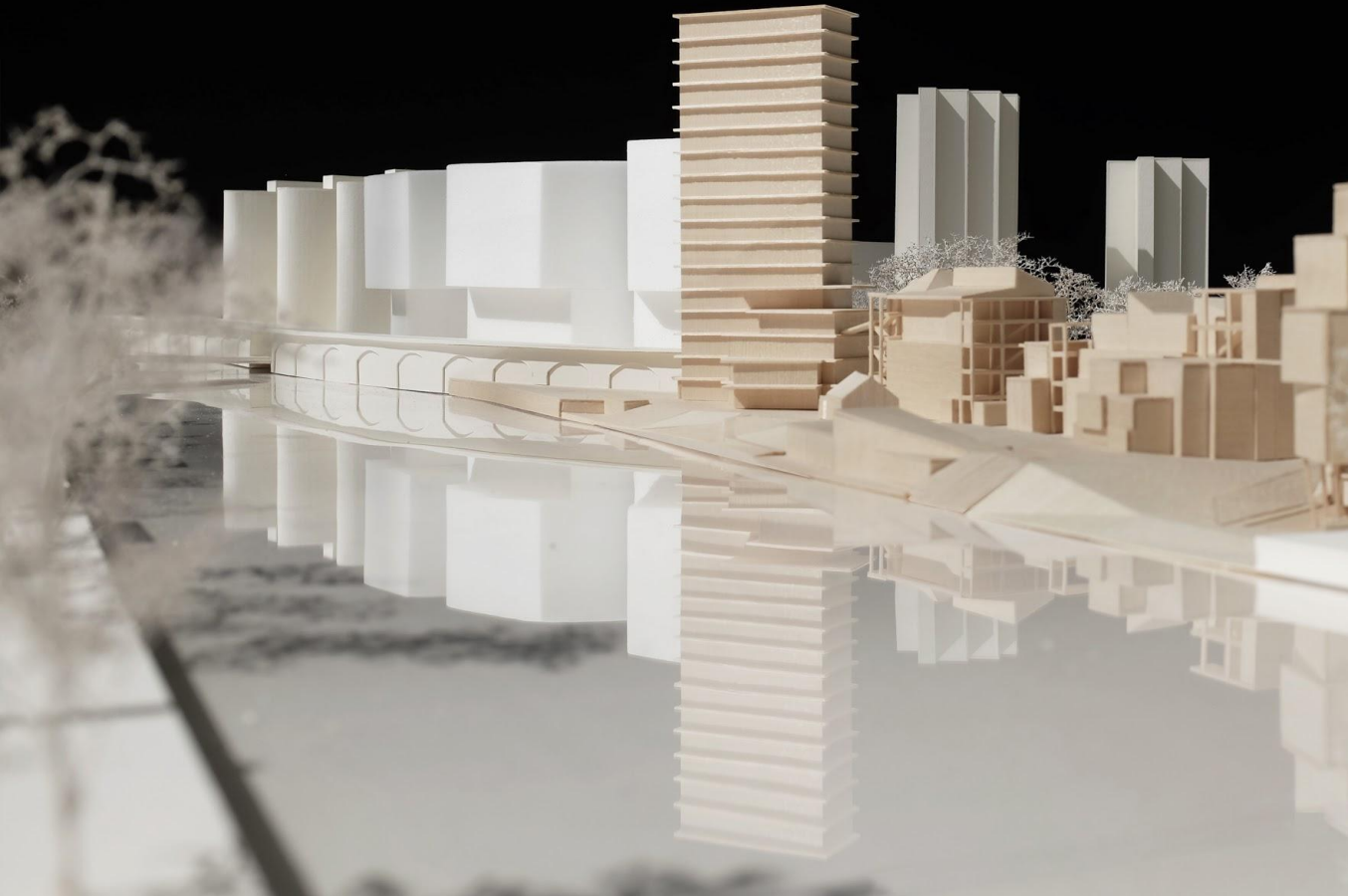
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

02.12.2020

Uta Mühleis (Aufsichtsrat Holzmarkt eG), **Konstantin Krex** (Holzmarkt eG) & **Benjamin Scheerbarth** (OPS)



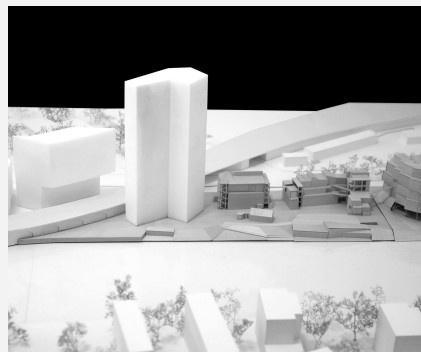
HAUS EINS auf dem Holzmarkt



Wir kommen aus einer Kultur der temporären Nutzung von städtischem Freiraum. Der Holzmarkt versteht sich als Experimentierfeld für die Frage, wie diese Kultur auch unter der Bedingung einer wachsenden und sich wandelnden Stadt gesichert werden kann. Wir versuchen ein Quartier zu entwickeln, das weder von der Immobilienwirtschaft, noch durch städtische Masterplanung von „oben“ bestimmt ist: Genossenschaftlich, nachhaltig, und generationenübergreifend.

Zusammen mit dem neuen Gästehaus vollendet das HAUS EINS unser Quartier architektonisch und schafft die notwendige wirtschaftliche Basis, das Holzmarktgrundstück langfristig als Gegenentwurf zu spekulativer Maximalverwertung zu erhalten.

Form und Funktion von HAUS EINS sind das Ergebnis eines jahrelangen Lernprozesses beim Aufbau und Betrieb des Holzmarkts. Statt massigen Fünfgeschossern am Wasser – wie ursprünglich geplant – entsteht ein schlanker Turm, der das Quartier nach oben erweitert, um unten Platz zu lassen. Raumgebend für Gewerbe, Kultur und Nachbarschaft. Sinnstiftend für unser Quartier und die Stadt.



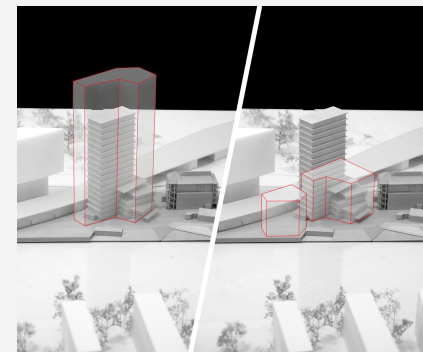
Bebauungsplan V-76 (gültig)
Massive und hohe Bebauung



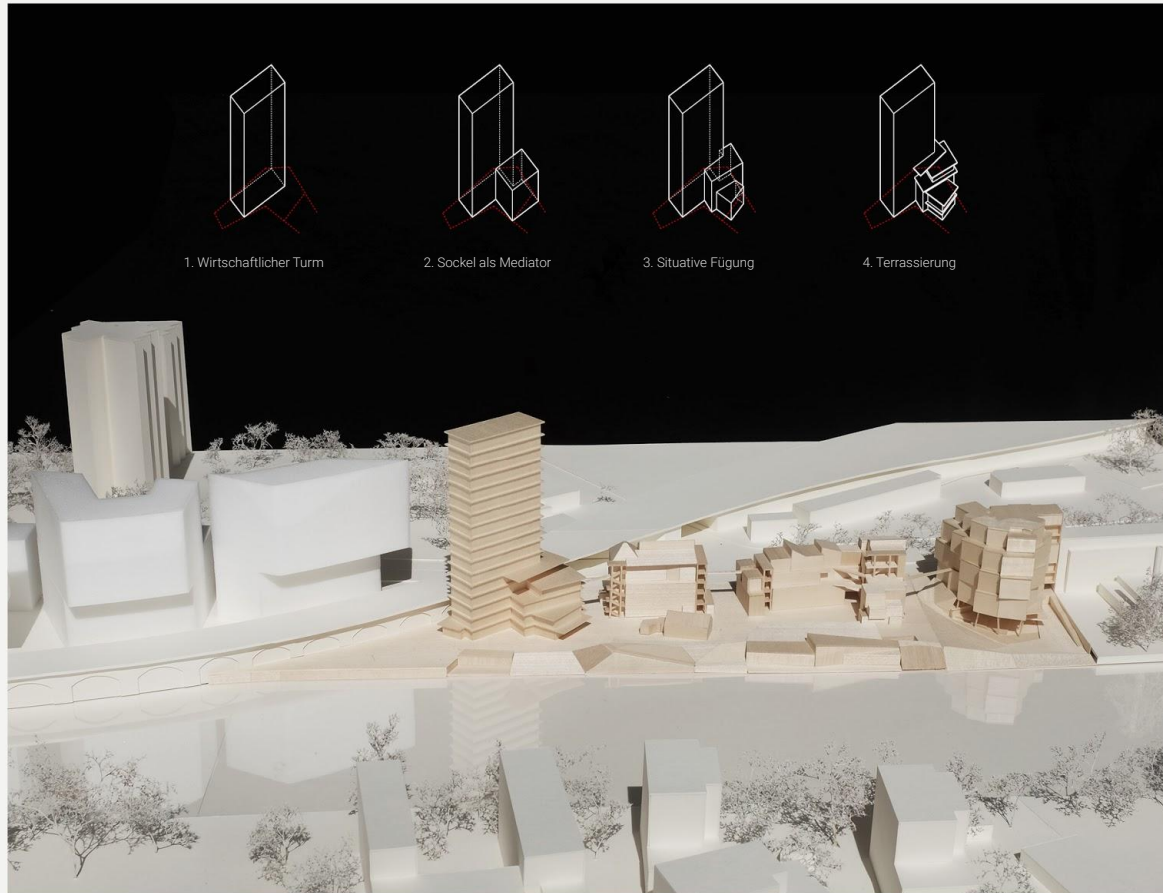
Baugenehmigung (2014)
Verteilte Bebauung, flächig und am Ufer



Bebauungsplan 2-36 (in Aufstellung)
Großflächige Baufelder, fast halbierte GF



HAUS EINS, Versuch einer Synthese
Konzentrierte Bebauung mit freiem Ufer

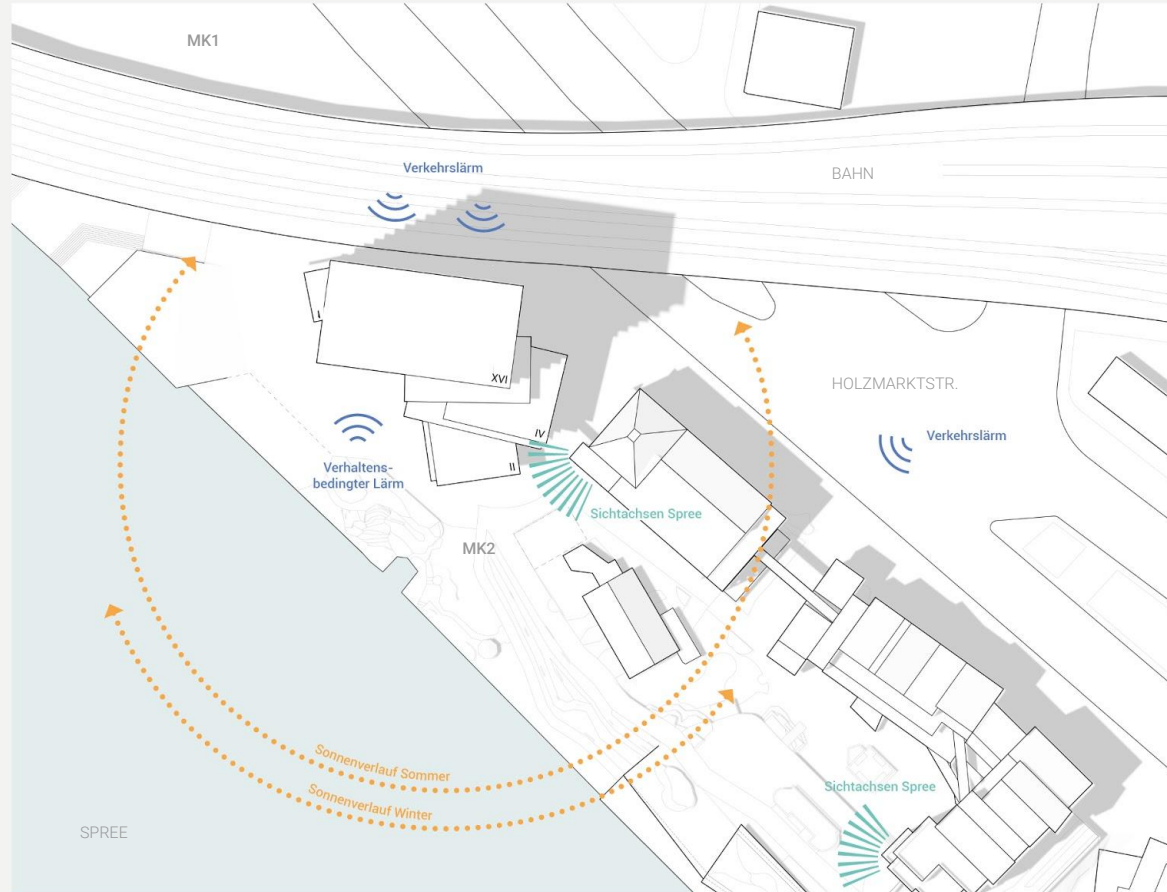


Schlanker Bau mit terrassiertem Sockel. Ein "kleines Hochhaus" ermöglicht wirtschaftliches Bauen

Das Baufeld sowie die Planung des HAUS EINS liegt innerhalb der Grenzen des festgesetzten Bebauungsplans V-76. Die darin mögliche Gebäudehöhe mit 82 Metern ist jedoch weder politisch noch städtebaulich mit dem kleinteiligen Bestand des Holzmarkts vereinbar.

Ein 'kleines Hochhaus', im Sinne eines Gebäudes unter 60 Metern Höhe, unterliegt erleichterten Brandschutzauflagen. In Kombination mit einer simplen Kubatur, welche konstruktiv durch eine nachhaltige Modulbauweise abbildbar ist, wird somit die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Bau und bezahlbaren Raum geschaffen.

Ein Sockel erdet den städtebaulichen Hochpunkt. So wird der geometrisch strenge Turmquader zweifach in Richtung des Marktplatzes abterrasiert, um sich in den Gebäudebestand einzufügen. Dabei kommuniziert die unterste Sockelebene mit dem Haus 5 und temporären Marktständen. Die höhere Sockelebene greift die straßenseitige Bebauung auf. Verschobene Dächer und Terrassen spiegeln und erweitern die verspielte Topographie des Freiraums.



Effektive Gebäudeorientierung Lärmabschirmung für Holzmarktquartier und gegenüberliegende Wohnbebauung

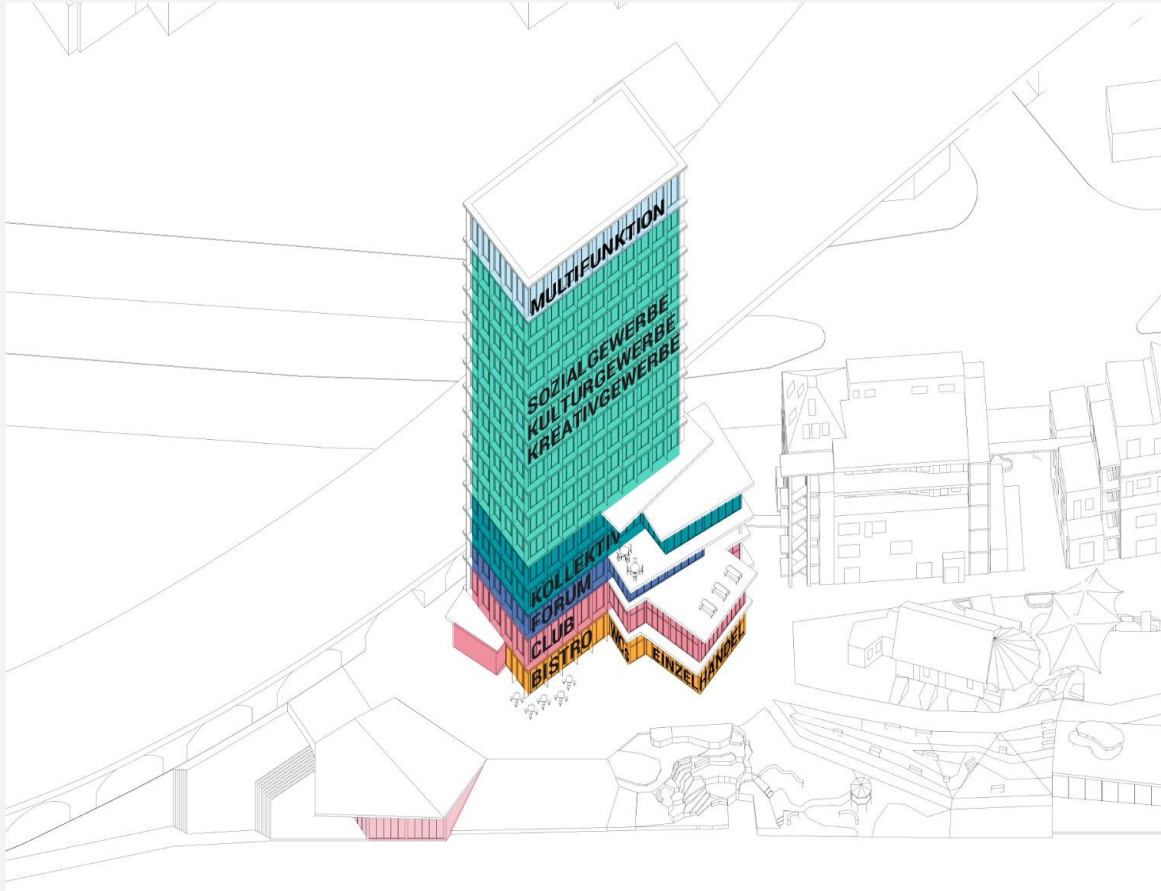
Die Ausrichtung des HAUS EINS ist zweckdienlich und rücksichtsvoll bezüglich Lärm, Licht und Aussicht. Das nicht für Wohnen geeignete Gebäude fungiert als Schutzwand des Holzmarkts gegenüber Bahnemissionen im Norden. Gleichzeitig reduziert der Bau die Belastung des nördlich angrenzenden Grundstücks bezüglich verhaltensbedingtem Lärm vom Holzmarkt. Die Ausrichtung nutzt den Sonnenverlauf optimal aus. Der schmale Grundriss ermöglicht maximalen Tageslichteinfall und ist ebenso gute Voraussetzung für eine natürliche Belüftung.

Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten baulichen Höhen des Clubs und des Haus 5 hätten dagegen geschätzte Sichtachsen auf die Spree, stadteinwärts und zum Sonnenuntergang verbaut. Das HAUS EINS erhält Ausblicke von strategischen Punkten des Holzmarkt-Ensembles und schafft neue Einblicke in selbiges.

Ein Haus im Quartier

Mit dem Haus Eins erweitern wir das bauliche Gefüge des Holzmarktes. Seine kleinteilige und bunte Dorfstruktur wird im Turm gespiegelt und gleichzeitig architektonisch gebrochen. Die Synergien und Kreisläufe des Quartiers sind dabei identitätsstiftend für Form und Funktion. Als vertikaler Raum nimmt der Turm die vielfältigen, bestehenden Nutzungen und Bedarfe des Holzmarktes auf: Kleines und mittelständisches Gewerbe, Kultur, Handwerk und Gemeinwesen. Und er schafft gleichzeitig Freiraum für Neues: In seinem Inneren, durch multifunktionale Räume als Arbeitsorte, Forum und Optionsflächen. Und auf seinem Äußeren, durch grüne und der Öffentlichkeit zugängliche Terrassen, Wege und großzügige Freiflächen am Ufer.



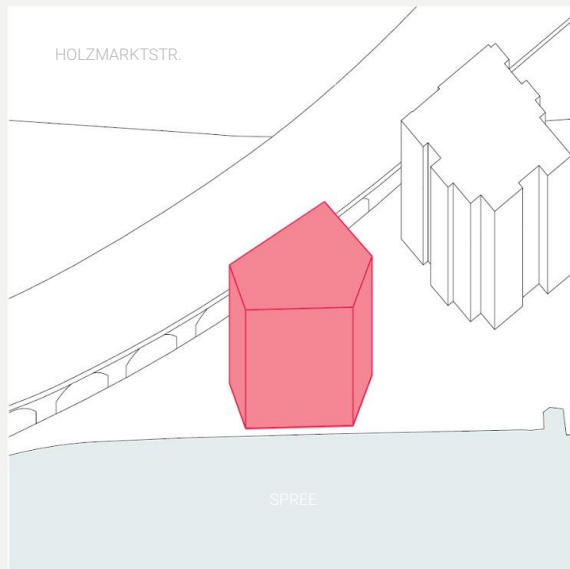


Funktionale Vielfalt Kulturnutzung als identitätsstiftender Bestandteil des Gebäudes und Quartiers

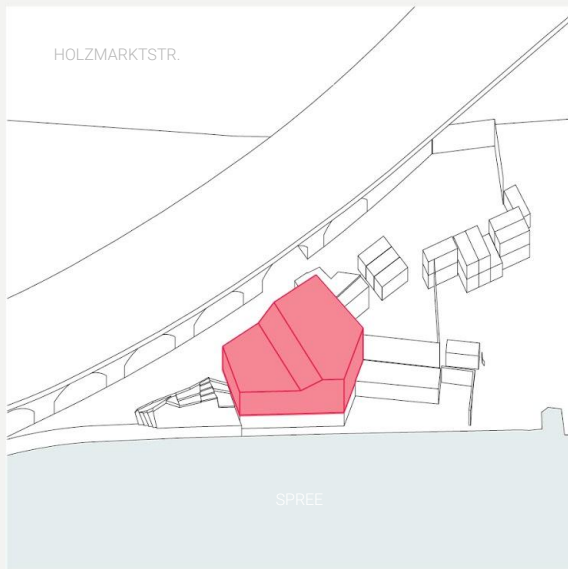
Das Holzmarktquartier ist durch kleinteiliges Gewerbe und kulturelle Nutzungen geprägt. Kulturstätten für Club- und Livemusik aber auch öffentliche Aufenthaltsräume am Ufer schaffen Experimentier-, Bildungs- und Begegnungsräume. Der Holzmarkt möchte einen langfristigen Beitrag zu einer vielfältigen, gemischten Stadt im Sinne der Leipzig-Charta leisten.

Im HAUS EINS setzt sich dieses Leitbild fort. Die fünf Sockeletagen verfügen über Freiflächen, die teilöffentlich und kooperativ genutzt werden. Im Sockel ist auch der Club integriert - mit besonderen Vorkehrungen zum Lärmschutz und Belüftung. In den Regelgeschossen des Turms ist kreatives, kulturelles und soziales Gewerbe vorgesehen, vorzugsweise mit kooperativem und nachbarschaftlichen Bezug.

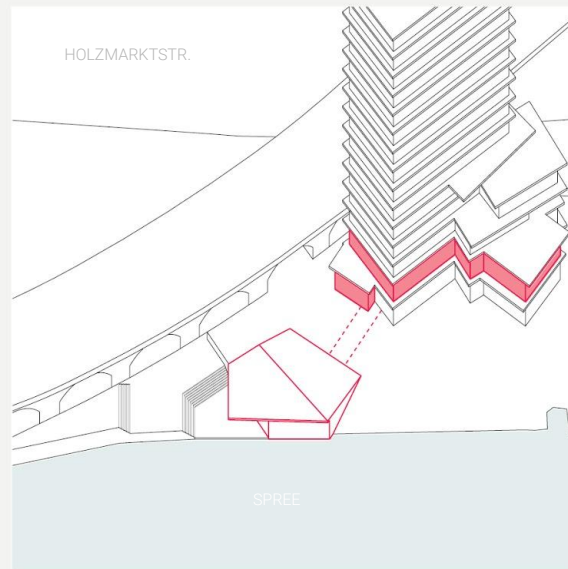
Wir wollen zeigen, dass eine langfristige und nachhaltige Grundstücksnutzung in genossenschaftlicher Initiative auch dort möglich ist, wo der Verdrängungsdruck am stärksten geworden ist: mitten in der Stadt und am Wasser. Kultur einen Raum zu geben, darf nicht allein im Bestand oder als Zwischennutzung gedacht werden.



Ursprung: 5-stöckige Bebauung am Wasser
auf Basis Städtebaulicher Vertrag



Aktuell: Temporärer, 1,5-geschossiger Holzbau
mit Befreiung vom B.-plan V-76 (bzw. innerhalb 2-36)



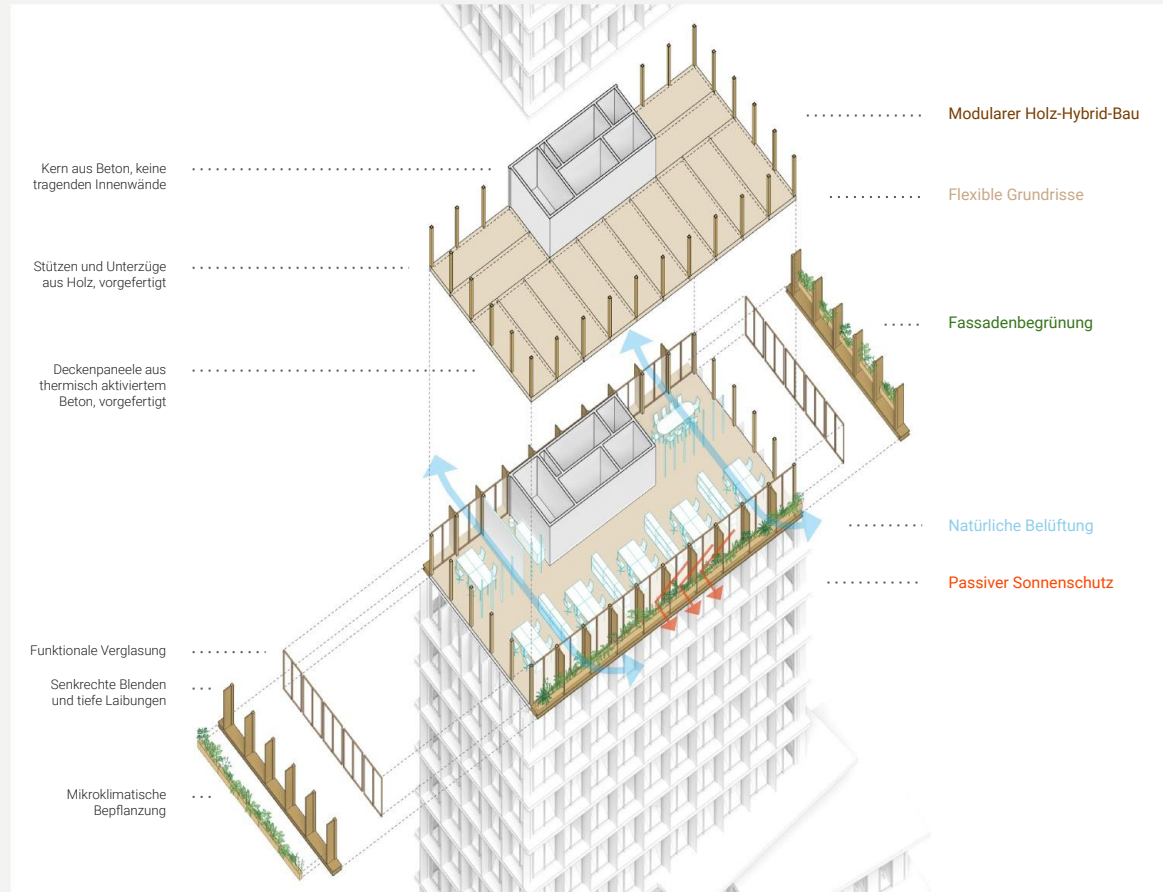
Planung: Indoor-Club im HAUS EINS
auf Basis B.-plan V-76 mit unterirdischem Anschluss an
teilöffentliches Ufer



Ein Haus, das bleibt

Das HAUS EINS wird als Holzhybridbau errichtet. Bauen mit Holz ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern für uns auch identitätsstiftend. Es ist die logische Überführung der temporären DIY-Bebauung des Spreeufers in eine neue Beständigkeit. Auch Grünflächen am und im Bau wollen wir nicht als bloße Dekoration, sondern funktionalen Bestandteil des Hauses etablieren. Die Grundrisse der Regelgeschosse ermöglichen eine flexible Aufteilung und eigenverantwortliche Gestaltung durch die Nutzer.

Das HAUS EINS wird genossenschaftlich finanziert. Die Mieten richten sich nicht nach den Preisen des Marktes, sondern sollen in Summe die Kosten des Baus und des Unterhalts decken sowie auch Beiträge zur sozialen und gemeinschaftlichen Entwicklung und Bewirtschaftung des Quartiers leisten. So möchten wir die kreative und lebendige Mischung des Holzmarkts ausbauen.

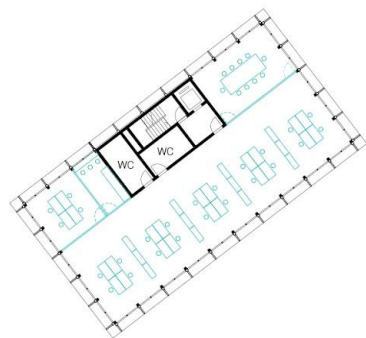


Berlins höchstes Holzhochhaus (in Planung)

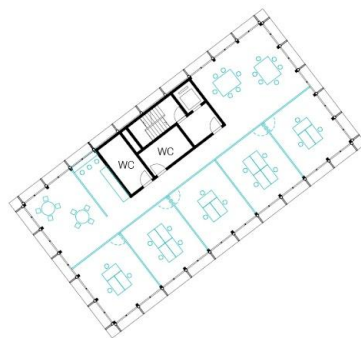
Das Bauen mit Holz ist eine ressourcenschonende Alternative, an die wir glauben. Der nachwachsende Rohstoff hat hervorragende raumklimatische Eigenschaften. Unser "kleines Hochhaus" auf dem Holzmarkt wäre nach derzeitigem Stand Berlins höchstes Holzhybridhaus.

Um ökologischen Fußabdruck und Betriebskosten niedrig zu halten, sind die Grundrisse für eine natürliche Be- und Entlüftung konzipiert. Die Kombination aus einem Low Tec Ansatz und dem Einsatz smarter Gebäudesteuerungstechnik ermöglicht maximale Energieeinsparungen. Die Ausrichtung nach optimiertem Tageslichteinfall ist mit einer Strategie des passiven Wärmeschutzes verbunden. Bauliche Maßnahmen an Glas und Fassade schützen das Gebäude vor Überhitzung in den Sommermonaten.

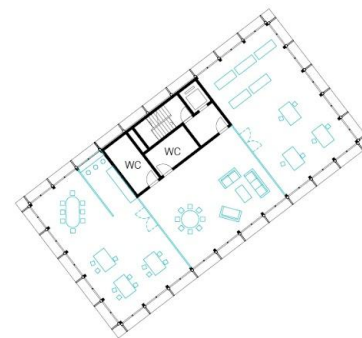
Begrünung am HAUS EINS soll kein rein dekorativer, sondern ein funktionaler Mehrwert für das Gebäude und seine Umgebung sein. Modulare Bepflanzung sorgt für individuelle Gestaltung, hat mikroklimatische Effekte und positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Nutzer.



Großraumbüro "Open plan"



Gruppenbüro "Small teams"



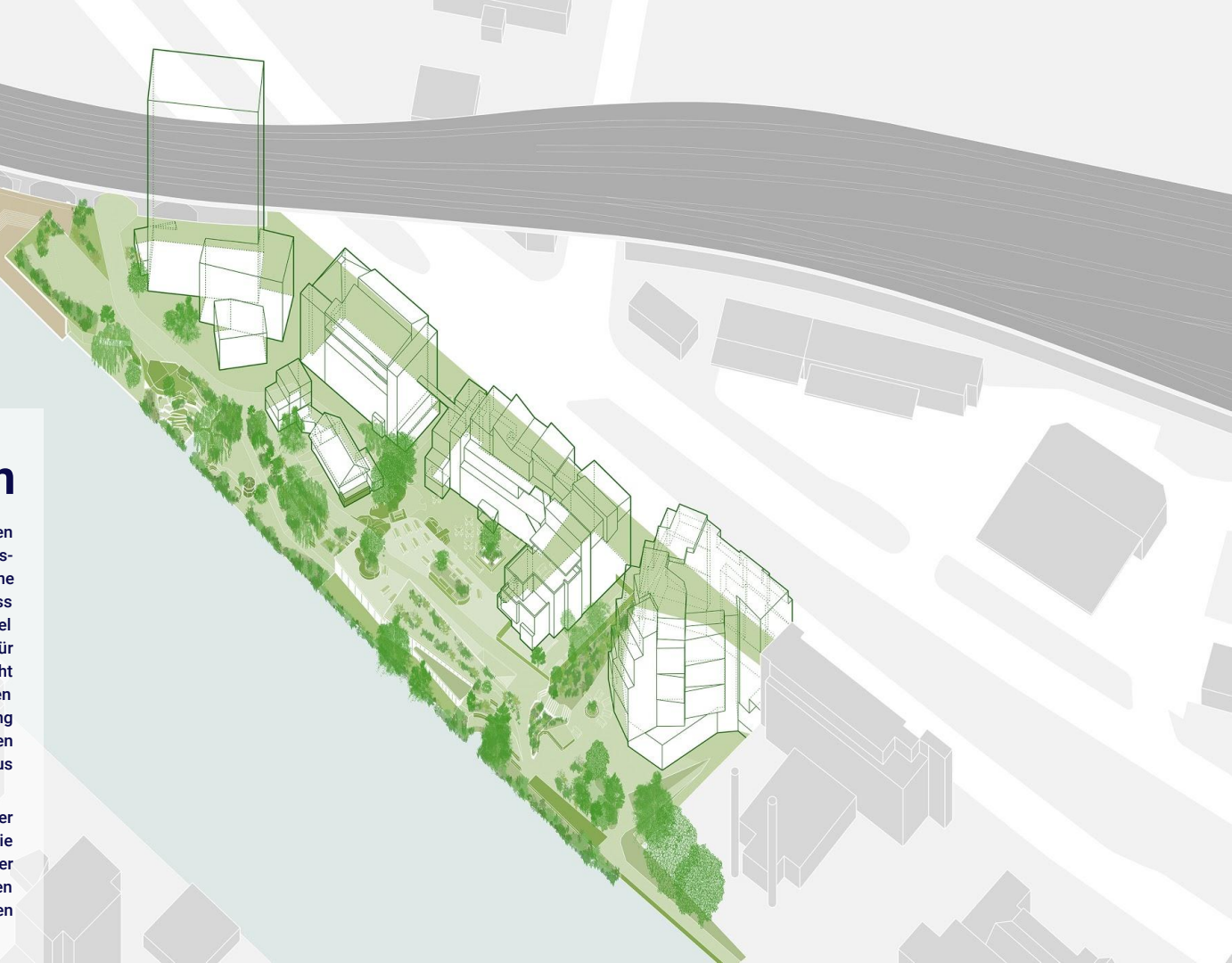
Freie Platzwahl "New Work"

0 5 10 m

Ein Haus für Berlin

Eine spannende Nutzungsmischung mit großzügigen öffentlichen und halböffentlichen Gemeinschaftsflächen ist ein Mehrwert für das Quartier und seine Umgebung. Ein Turm mit schlankem Grundriss schafft die Voraussetzung dafür, möglichst viel Fläche unbebaut zu lassen und eine neue Qualität für Öffentlichkeit an der Spree zu gestalten. So entsteht neuer Freiraum am Fluss – mit Flachufer, grünen Wanderwegen und Spielplätzen. Die Erschließung des gesamten Quartiers wird außerdem durch einen „Bergpfad“, vom HAUS EINS bis zum Gästehaus ergänzt.

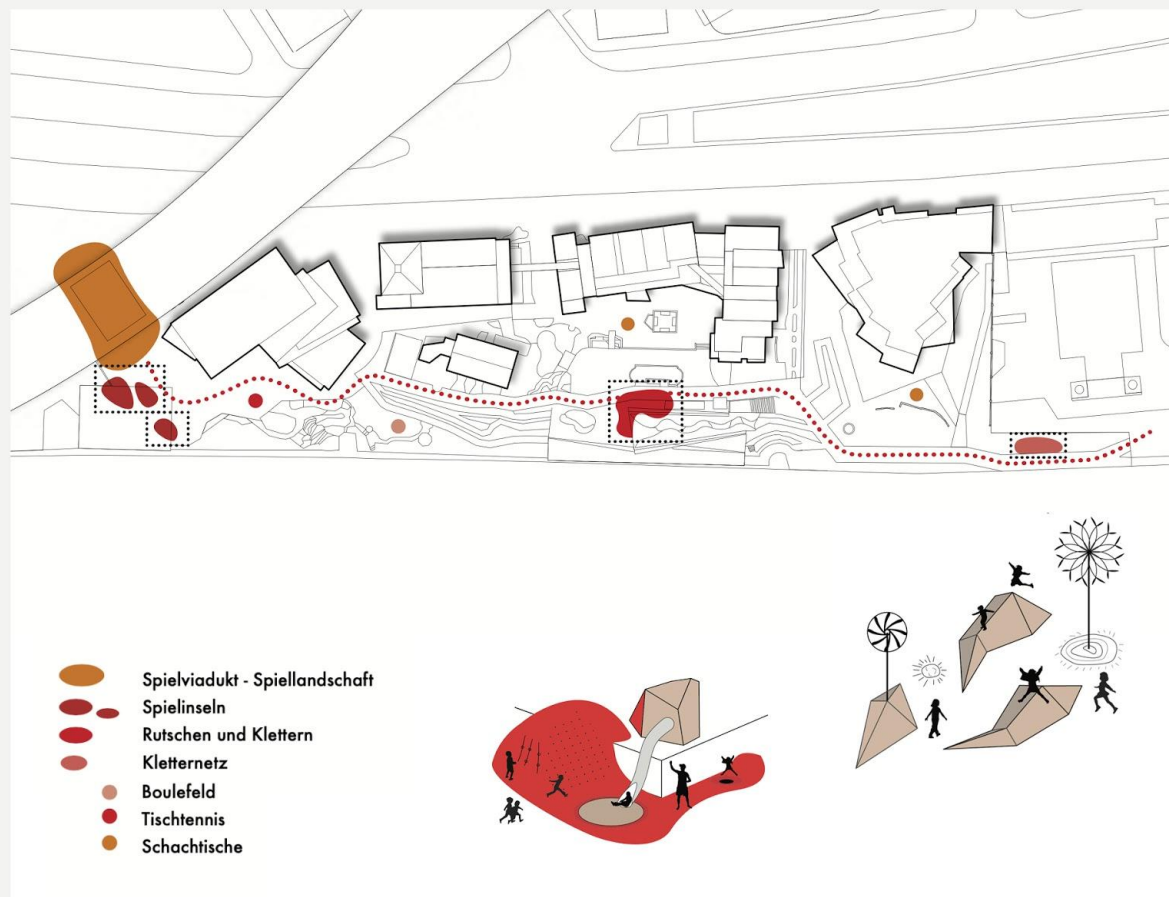
Das oberste Geschoss im HAUS EINS bleibt freier Optionsraum und wird ausschließlich durch die gemeinnützige Holzmarkt 25 Stiftung bespielt. Der 'exklusivste' Raum bleibt damit der kommerziellen Verwertung entzogen. Zweck der 2018 gegründeten Stiftung ist die Förderung von Kunst und Kultur.



Das öffentliche Ufer wird mit zusätzlichen Spielflächen aufgewertet

Ausschuss für Stadtentwicklung
Bauen und Wohnen—02.12.2020

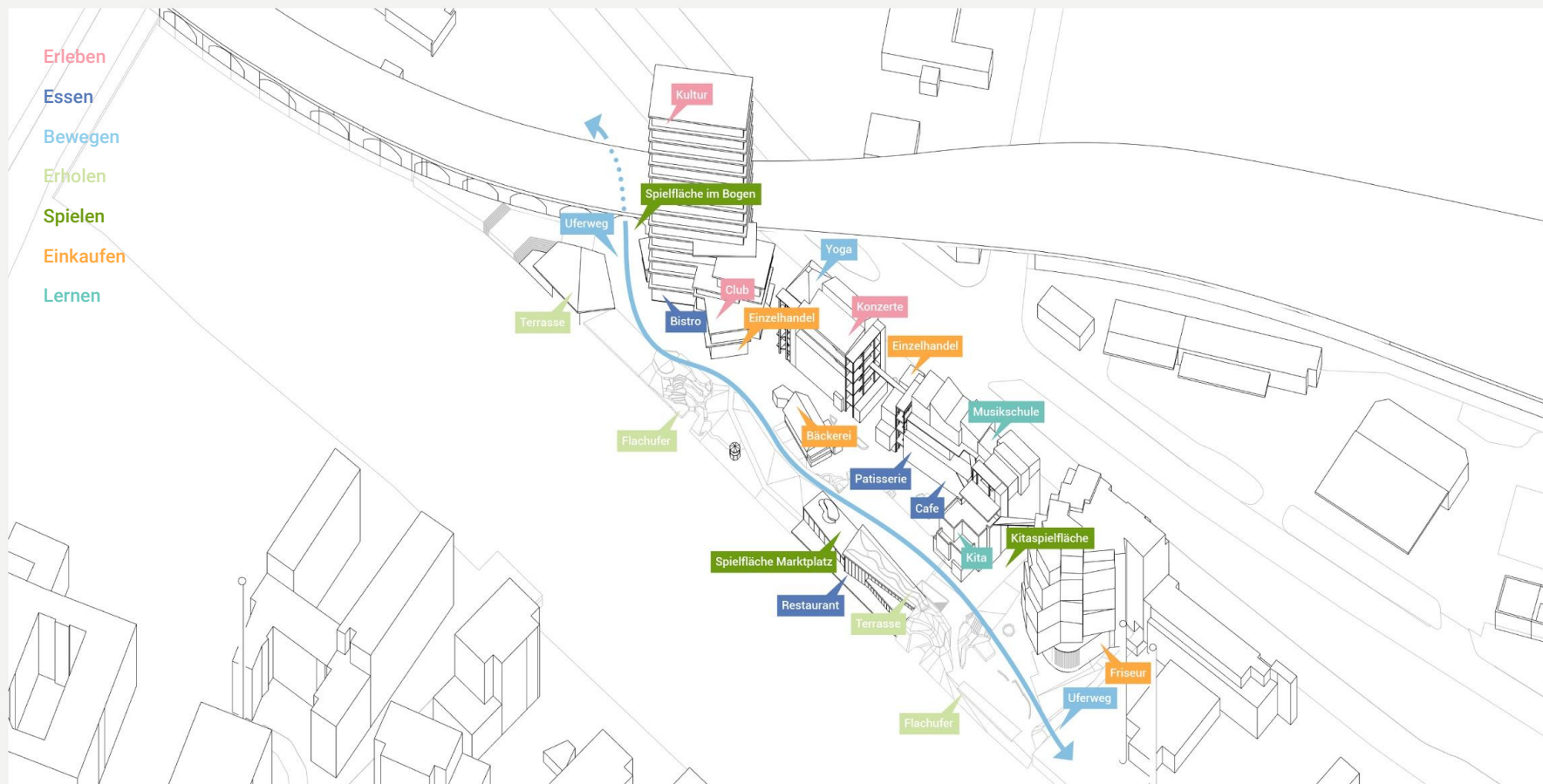
HOLZMARKT



Mit der Erweiterung des Gebäudekomplexes Holzmarkt wird auch das Landschaftsprogramm entlang der öffentlichen Promenade mit vielseitigen neuen Spielbereichen ausgebaut. Die einzelnen Spielbereiche verteilen sich auf mehrere Inseln über das gesamte Gelände und bieten Aktivitäten für jung und alt. Ein Spaziergang entlang der Uferpromenade wird damit zum Erlebnis, das zum Verweilen einlädt.

Die Standorte der einzelnen Aktivitäten werden unter Berücksichtigung ihrer erforderlichen Größe und im Hinblick auf die Gewährung von Privatsphäre festgelegt. Spielprogramme bestehen aus der Spiellandschaft im Viadukt, kleineren Spielinseln, einem Kletter-Rutsch-Hügel und einem Kletternetz.

Einzelne Aktivitätsobjekte - Boulefeld, Schach- und Tischtennistische - sind im Hof und Garten verteilt und bieten zusätzliche Freizeitprogramme auf den größeren Plätzen.

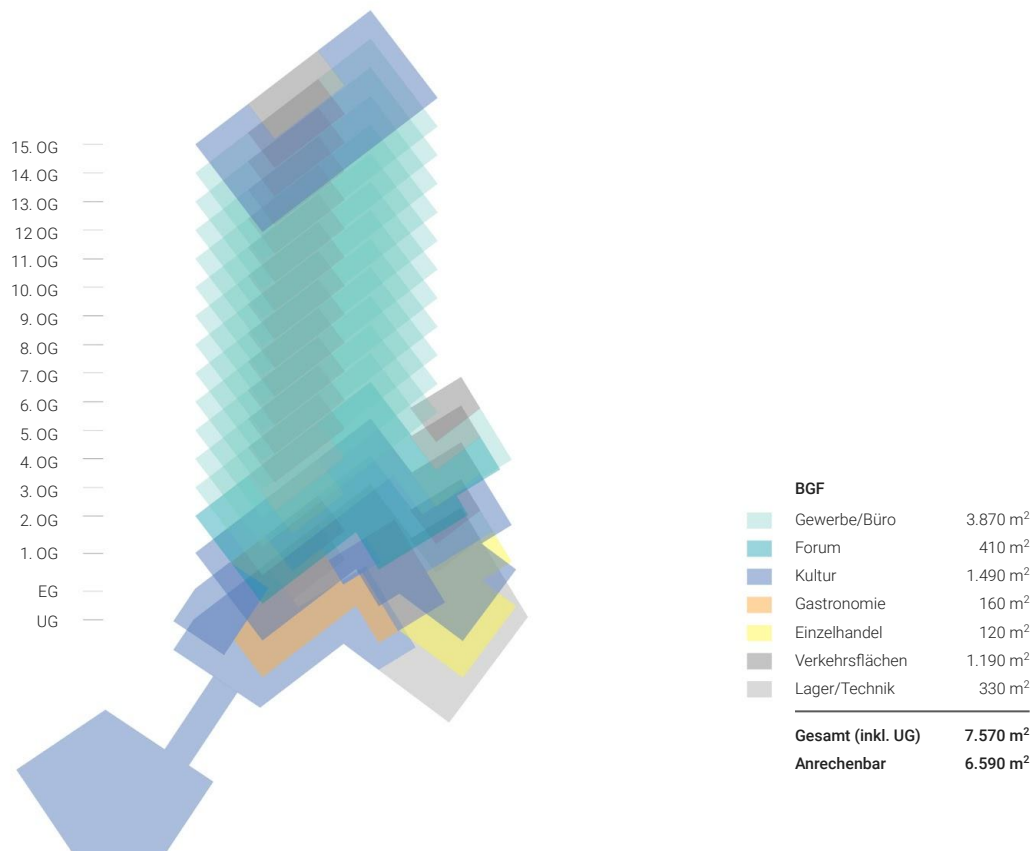


Ein gemischtes Quartier mit vielfältigen Angeboten und öffentlicher Durchwegung

Kennzahlen HAUS EINS und Holzmarktquartier

Ausschuss für Stadtentwicklung
Bauen und Wohnen—02.12.2020

HOLZMARKT



Ein schlanker Turm schafft größtmögliche Frei- und Grünflächen für die Öffentlichkeit am Ufer

Vorhabenträger Holzmarkt 25 eG

Alle Visualisierungen Office ParkScheerbarth (wenn nicht anderweitig vermerkt)

Studie HAUS EINS Office ParkScheerbarth

Architektur Gästehaus Pätzold Architekten

Finanzierung Umweltbank, Genossenschaft für Urbane Kreativität

Außenanlagen Man Made Land

Nachbarschaftskonzept urban affairs

Lärm und Schall Akustikbüro K5



uta@holzmarkt.com

konstantin@holzmarkt.com

bs@o-ps.com